



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000285012

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035299-83.2016.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes/apelados RODRIGO SPINI ANAWATE, LECIANE SPINI ANAWATE, ANELISE SPINI ANAWATE, INIS ALVIM ANAWATE (ESPÓLIO), LÉCIO ANAWATE NETO (ESPÓLIO) e VITOR SPINI ANAWATE, é apelado/apelante AGROPECUÁRIA TRES FLECHAS S/A e Apelado BANCO EMPRESARIAL S/A (MASSA FALIDA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente), JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1035299-83.2016.8.26.0576

Relatora: LIA PORTO

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São José do Rio Preto

Apelante/Apelado(s): Rodrigo Spini Anawate e outros

Apelado/ApelanteApelado(a)(s): Agropecuária Tres Flechas S/A e outro, BANCO EMPRESARIAL S/A

Voto nº 8573

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação anulatória de alienação de imóvel, onde foi decretada a nulidade da compra e venda dos imóveis referentes às matrículas 1065, 1066 e 1067 do 1º Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre do Norte, Mato Grosso, celebrada entre Inis Alvim Anawate e Agropecuária Três Flechas Ltda., com determinação de anulação das averbações e registros e arrecadação dos imóveis ao acervo patrimonial da massa falida.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em apurar a validade da compra e venda dos imóveis objeto das matrículas 1065, 1066 e 1067, considerando a indisponibilidade dos bens dos controladores do Banco Empresarial S.A. devido à liquidação extrajudicial.

III. Razões de Decidir 3. A fundamentação da decisão é clara e suficiente, conforme artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, não sendo necessário rebater todos os argumentos das partes. 4. A indisponibilidade dos bens dos controladores do Banco Empresarial S.A. foi confirmada e a venda dos imóveis não poderia ter sido realizada, sendo incabível a alegação de ausência de registro de indisponibilidade.

IV. Dispositivo e Tese 5. RECURSO DESPROVIDO. Tese de julgamento: 1. A venda de imóveis com indisponibilidade decretada é nula. 2. A fundamentação clara e suficiente da decisão dispensa a análise de todos os argumentos das partes.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls.

905/913 que, nos autos da ação anulatória de alienação de imóvel, julgou procedentes os pedidos para decretar a nulidade da compra e venda dos imóveis referentes às matrículas de números 1065, 1066 e 1067 do 1º Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre do Norte Estado de Mato Grosso (fls. 32/42), celebrada entre Inis Alvim Anawate e Agropecuária Três Flechas Ltda., e determinar a anulação das averbações e registros efetuados às fls. 34 (R -04 1.065), 38 (R 04 1.066) e 42 (R 04 1.067), devendo os imóveis serem arrecadados ao acervo patrimonial da massa falida, para posterior alienação em hasta pública.

Inconformados, os Apelantes requerem a reforma da decisão. Aduzem, em breve suma, pela inobservância de sua tese de defesa e pela inobservância do conjunto probatório juntado aos autos.

Contrarrazões às fls. 1048/1049, pelo desprovimento.

É o relatório.

In casu, alega a Massa Falida do Banco Empresarial S/A, que, recentemente, foram requisitadas novas certidões atualizadas dos bens arrecadados do ex-controlador Lécio Anawate Filho visando a instrução dos autos da falência do Banco Empresarial S/A., um destes bens se trata do imóvel rural denominado Fazenda Laçada, que era objeto da matrícula de n.º 8.824 do CRI de Barra do Garças – MT.

Sustentou que consoante se depreende da devolução da carta precatória juntada às fls. 3562 da falência, o avaliador deixou de “proceder a avaliação do imóvel descrito na matrícula n.º 8.824 do Cartório de Registro Geral de Imóveis de Barra do Garça/MT. Afirmou que as pesquisas recentes do bem em São Félix do Araguaia (M.740)

remeteram ao Cartório de Imóveis de Porto Alegre do Norte, e deram conta de que a fazenda que era objeto da matrícula original de n.º 8.824 do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Barra do Garça – Mato Grosso, sofrera divisão, e da matrícula primária originaram-se novas matrículas, livres de qualquer ônus, o que facilitou a fraude engendrada sobre o bem.

Aduziu que a empresa adquirente apresentou requerimento junto ao Cartório por meio do qual averbou alteração da denominação da empresa para “Agropecuária Três Flechas S/A. Pleiteou a concessão da tutela de urgência para que seja expedido Ofício para o 1º Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre do Norte – Estado de Mato Grosso, com ordem de indisponibilidade e arrecadação dos imóveis objeto das matrículas n.º 1065, 1066 e 1067. Ao final, requereu a procedência da ação para que seja reconhecida as nulidades e vícios no procedimento expropriatório dos bens referentes às matrículas n.º 1065, 1066 e 1067, todas do 1º Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre do Norte – Estado de Mato Grosso, com a consequente anulação das averbações e registros efetuados em prejuízo da coletividade de credores da massa falida e registro da arrecadação dos bens à massa falida do Banco Empresarial S/A.

O recurso não comporta provimento.

De proêmio, quanto às alegações de nulidade da sentença, estas não merecem acolhimento.

Como é cediço, não é dever do magistrado rebater todos os argumentos, tampouco afastar ou mencionar todos os dispositivos

legais indicados pelas partes ou o entendimento jurisprudencial apontado, bastando a devida fundamentação da decisão, o que se verifica no caso.

O que importa é que a fundamentação da decisão, nos termos do artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, seja suficientemente clara para que as partes compreendam as razões que, jurídica e logicamente, determinaram sua motivação e julgamento. Não é por outra razão que já se decidiu que *“desde que os fundamentos adotados bastem para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte (RSTJ 151/229)”* (Theotônio Negrão Código de Processo Civil e Legislação Processual em vigor, 37ª. edição São Paulo: Saraiva, 2005, pág. 627).

Quanto ao pedido de remessa dos autos ao Núcleo de Conciliação e Mediação efetuado pela requerida AGROPECUÁRIA TRÊS FLECHAS S.A às fls. 1052, ressalto que a conciliação pode ocorrer em qualquer fase do processo, e as tratativas podem ocorrer diretamente entre os procuradores das partes, sendo prescindível a designação de audiência para eventual celebração de acordo entre as partes.

No mais, a decisão deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo não provimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que “nos recursos em geral, o

relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

É entendimento prestigiado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que reconhece “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Como bem mencionou o Magistrado, a controvérsia reside em apurar a validade da compra e venda dos imóveis objeto das matrículas n.º 1065, 1066 e 1067 do 1º Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre do Norte Estado de Mato Grosso. Desta maneira, da detida análise do feito, resta comprovado pelo documento de fl. 61, que em 24.04.1979 os requeridos Lecio Anawate Filho e Inis Spini Anawate adquiriram a totalidade do imóvel inscrito na matrícula n.º 8.824, denominado Fazenda Laçada, Barra do Garça MT.

Pois bem.

Em virtude da relação de controle e administração que mantinham com o Banco Empresarial S.A., os seus bens foram

atingidos pela indisponibilidade decorrente da liquidação extrajudicial da referida instituição financeira, decretada pelo Banco Central do Brasil em 15.05.1997 por meio do ATO PRESI N.º 674, com termo legal da liquidação extrajudicial em 17.03.1997, consoante demonstra o documento de fls. 21.

Neste contexto, a indisponibilidade, prevista no artigo 36 da Lei n.º 6.024/74, foi confirmada pela inclusão da fazenda na lista de bens dos controladores e administradores do banco (fls. 525/532). Apesar dessas medidas, a indisponibilidade não foi devidamente anotada na matrícula do imóvel devido à obstáculos na localização da matrícula, culminando com a transferência da área para o Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Félix do Araguaia-MT, cuja matrícula n.º 740 em sua Av. 03 – 8.824, consoante fls. 62, com posterior remessa para o Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre do Norte-MT, datado em 08.09.2008 (fls. 198), recebendo a matrícula n.º 838, sendo georreferenciada e encerrada (A. 03-740 de fls. 195/196).

Nessa esteira a manifestação da d. Procuradoria de Justiça:

“(...) O argumento da apelante de que adquiriu os imóveis de boa-fé não merece acolhimento. O princípio da boa-fé objetiva exige diligência na aquisição de bens, especialmente em contexto falimentar, onde a publicação da indisponibilidade e os autos do inventário eram de conhecimento público. A apelante, como empresária do ramo agropecuário, não poderia ignorar as restrições legais existentes sobre os bens adquiridos. Ademais, a falta de certidões negativas da vendedora e a tentativa de regularização

posterior apenas reforçam a falta de diligência na transação.

A alienação dos imóveis ocorreu sem autorização do Juízo da Falência ou do Juízo do Inventário, constituindo ato nulo e ineficaz perante a Massa Falida. Ainda que não houvesse anotação específica da indisponibilidade na matrícula dos imóveis, os bens eram reconhecidamente parte do acervo patrimonial vinculado à falência, conforme constatado nos autos.

A alegada utilização social dos imóveis pela apelante, bem como os investimentos realizados, não são suficientes para afastar a nulidade da alienação. A proteção dos credores da Massa Falida e o princípio da preservação do acervo falimentar devem prevalecer, sendo possível a eventual compensação por benfeitorias em momento oportuno, após a destinação dos bens no processo falimentar.(...)”

Assim, diante da minuciosa análise dos documentos juntados aos autos, possível se verificar que a venda do imóvel rural não poderia ser realizada, uma vez que os ativos da antiga controladora do Banco Empresarial S.A., Inis Alvim Anawate, estavam inacessíveis (fls. 187/190). Este fato era amplamente reconhecido tanto pelos indivíduos associados à instituição financeira quanto pelo público em geral, devido à considerável repercussão social da liquidação do banco. Portanto, incabível a alegação da Agropecuária Três Flechas S.A. de que a indisponibilidade não estava registrada na matrícula dos imóveis adquiridos.

Assim, nenhum reparo merece a sentença proferida em primeiro grau.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO ao recurso**, nos

termos acima alinhavados.

Nos termos do art. 85, § 11 do CPC, majoro os honorários sucumbenciais para 15% do valor atualizado da causa.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital