



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287576

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368403-74.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JURUENA EMPREENDIMENTOS DE COLONIZAÇÃO LTDA, é agravado BANCO CREFISUL S/A (MASSA FALIDA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 26 de março de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado
Agravo de Instrumento nº 2368403-74.2024.8.26.0000
Agravante: Juruena Empreendimentos de Colonização Ltda
Agravado: Banco Crefisul S/A (Massa Falida)
Interessado: Manuel Antonio Angulo Lopez
Comarca: São Paulo
Juiz prolator: LEONARDO FERNANDES DOS SANTOS
Natureza da Ação: Recuperação Judicial e Falência

Voto nº 7040

Ementa: Agravo de Instrumento – Falência – Submissão às regras do Decreto-lei 7.661/45 – Homologação da arrematação de imóvel pelo equivalente a 23% da avaliação – Preço vil – Ocorrência – Editais publicados, ainda, em desconformidade com anterior deliberação judicial - Pretendida reavaliação do imóvel – Necessidade, visto que o valor da avaliação ocorrida em 2012 somente foi corrigido monetariamente, em maio de 2021 – Decisão reformada - Agravo provido, com determinação.

Agravo de instrumento contra decisão que, nos autos da falência do Banco Crefisul S/A, homologou proposta de arrematação de imóveis da massa.

Pretende o agravante a reforma do *decisum* sustentando, em resumo, que a avaliação data de 2012, sendo certo que, desde então, o imóvel se valorizou.

Regularmente processado, com o almejado efeito suspensivo (fls. 36), foi apresentada a contraminuta (fls. 40/44).

A d. Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do reclamo (fls. 49/51).

É o relatório necessário.

O reclamo comporta acolhida.

É dos autos que o imóvel foi avaliado, em 2012, por R\$ 3.397.687,00, sendo certo que o arrematante ofereceu valor equivalente a 23% da dita avaliação.

Como bem pontuado pela d. Procuradoria de Justiça, exsurge cristalina a nulidade dos leilões, tendo em vista que a decisão de fls. 1242/1243 da origem havia determinado que, no primeiro leilão, seriam aceitos lances pelo valor da avaliação ou superiores, ao passo que no segundo leilão, somente lances pelo valor mínimo de 70% da avaliação e, no 3º, lances pelo valor mínimo de 50%.

Todavia, em fls. 1252/1270 foi publicado edital do leilão, contrariando a deliberação anterior, ao admitir lances em qualquer valor, o que, à evidência, não se pode prevalecer.

Além do mais, consta uma única atualização do valor do imóvel, em maio de 2021, pela simples correção monetária, totalizando R\$ 5.448.280,00 (fls. 1140/1142 da origem).

Nessa ordem de ideias, imprescindível seja realizada nova avaliação, mesmo porque, conforme a relevante argumentação deduzida pela recorrente, houve valorização da região em que situado o imóvel.

Não bastasse isso, a falência se submete ao regramento do Decreto-lei 7.661/45, que, por sua vez, remete ao art. 891 do CPC, pelo qual não se admite a arrematação por preço inferior a 50% da avaliação.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Insurgência contra decisão que rejeitou o terceiro lance oferecido em leilão eletrônico, considerando ter sido ofertado por preço vil. Agravante evoca a inteligência do art. 142-A, §§ 2º e 3º da Lei

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nº 11.101/2005, que não subordina a alienação dos ativos arrecadados da falência ao conceito de preço vil, e autoriza o leilão na modalidade eletrônica por qualquer preço. Descabimento. A rejeição aos lances se consubstanciou na discordância do síndico da massa falida e de parecer ministerial. Inaplicável o art. 142-A, §§2º e 3º da Lei nº11.101/05 à hipótese vertente, considerando que a data de quebra é anterior à Lei de Falências regendo-se sob a égide do Decreto-lei nº 7.661/45, que prevê como valor mínimo de arrecadação 50% do valor da arrematação, afastada a possibilidade de alienação por preço vil. Recurso improvido.

(Agravado de Instrumento 2269081-52.2022.8.26.0000; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/02/2023; Data de Registro: 03/02/2023)

"O STJ possui entendimento pacífico de que se caracteriza "preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação"

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.931.921/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021)

Por conseguinte, de rigor a anulação dos leilões, determinando-se a reavaliação do imóvel.

Ante o exposto, dá-se provimento ao agravo, com determinação, nos termos enunciados.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator