



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296151

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2306081-18.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ARMANDO GEORGE NIETO, são agravados JAIR SILVA JUNIOR e MULTICON ADM DE CONSORCIOS SC LTDA MASSA FALIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40286JV

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2306081-18.2024.8.26.0000

**COMARCA: CAPITAL 3ª VARA DAS FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

AGRAVANTE: ARMANDO GEORGE NIETO

**AGRAVADOS: JAIR SILVA JUNIOR E MULTICON ADM DE
CONSORCIOS SC LTDA MASSA FALIDA**

**INTERESSADOS: ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA. E
UNIÃO FEDERAL**

pf

Agravo de instrumento - Insurgência contra decisão que rejeitou o pedido de nulidade de arrematação de imóvel – Alegação de preço vil – Cabimento – Imóvel avaliado em R\$ 5.504.871,64 em 2022 e arrematado por R\$ 285.660,00 – Juízo que rejeitou o pedido com base no art. 142-A, §§ 2º e 3º da Lei 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 - 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 – Inteligência ao art. 891 do CPC, afastada a possibilidade de alienação por preço vil – Decisão reformada - Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão de págs. 8342/8344 dos autos de origem que rejeitou a impugnação à arrematação entendendo não ter havido venda por preço vil.

Inconformado o agravante pugna pela atribuição do efeito suspensivo ao recurso e, ao final, a reforma da decisão para que se reconheça a nulidade da arrematação.

Alega, em síntese, que o imóvel foi avaliado em R\$ 5.504.871,64 em 2022 e arrematado por R\$ 285.660,00 o que representa cerca de 5% do seu valor, pelo que deve ser anulado por se tratar de preço vil.

Defende, ainda, a nulidade do ato, ante a não intimação da proprietária e do município de Atibaia, demonstração dos requisitos constantes no edital, afirmando que a proposta precedeu ao leilão, além de não atender aos interesses dos credores da massa.

Recebido o recurso com atribuição do efeito suspensivo, págs. 55, foram apresentadas contrarrazões, págs. 61/81 e 83/94.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso, págs. 101/104.

É o relatório.

De início, rejeitam-se as teses de falta de causa de pedir.

A intenção do recorrente é anular a arrematação que fora feita, segundo afirma, por preço vil, o que indica a adequação da medida proposta, não havendo o que se falar em ausência de causa de pedir em sede recursal.

Quanto ao mérito, a questão aqui discutida é se a arrematação se deu por valor vil ou não, além das irregularidades apontadas pelo agravante.

Fundamentou o juízo que não se tratou de preço vil porquanto, frustradas outras tentativas de alienação judicial do bem, por falta de lances, e que o edital previu a possibilidade de venda por qualquer preço em terceira praça, possibilidade esta em acordo com o art. 142, §3º-A, da LFR

Respeitada a fundamentação do juízo, o caso é de se dar provimento ao recurso.

Trata-se do imóvel matriculado sob o nº 31.532 no CRI de Atibaia.

O imóvel teve avaliação, em 28/02/2020, de R\$ 4.530,189,40 – pág. 5756 e 5758 dos autos originais, já considerada a depreciação de 70% da área construída.

O valor somente da área foi de R\$ 4.284.919,60.

A última reavaliação, em 23/11/2022, apontou o valor de R\$ 5.504.871,64, este considerando o estado de abandono e ter sido objeto de incêndio, págs. 7264/7265.

As págs. 7546/7550 houve a proposta de R\$ 285.660,00, inicialmente a vista e posteriormente dividida em 6 vezes.

Tal valor representa 5,19% da última avaliação, o que representa preço vil.

Inaplicável ao caso presente o art. 142-A, §§2º e 3º da Lei nº11.101/05, posto que a data de quebra é anterior à Lei de Falências regendo-se sob a égide do Decreto-lei nº 7.661/45.

No caso em tela a data da liquidação foi 09/02/1995 nomeado síndico dativo, págs. 402 dos autos de origem.

Desta forma a alienação deve observar a regra geral prevista no art. 891 do CPC que assim dispõe:

Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a **cinquenta por cento do valor da avaliação**.

Assim, resta claro que não atende ao disposto no art. 891 que fixa como valor mínimo de arrecadação 50% do valor da arrematação, afastando-se a possibilidade de alienação por se tratar de preço vil.

Ainda que tenham leilões anteriores restados infrutíferos, tal fato não é suficiente para se acolher a alienação por valor tão abaixo de mercado.

Desta forma a decisão deve ser reformada para anulação da arrematação.

Vale observar que a alegação do adquirente de que se trata de "ato perfeito, acabado e irretratável" não prospera,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sendo a transação passível de anulação por decisão judicial, como qualquer outra alienação considerada como irregular, também não sendo óbice a transcrição da alienação na matrícula do imóvel, esta também podendo ser cancelada.

Assim, a decisão deve ser reformada, reconhecida a nulidade da arrematação, retornando o imóvel ao status quo ante.

Pelo exposto, dou **dou provimento ao recurso.**

Silvério da Silva

Relator