



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000377755

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2307780-44.2024.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante SCHONFELD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELLI EPP, é agravado BARALT COMERCIO DE VEICULOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento N° 2307780-44.2024.8.26.0000
Agravante: Schonfeld Negócios Imobiliários Eirelli EPP
Agravado: Baralt Comercio de Veiculos Ltda
Interessados: Yuri Panato Marazia E OUTROS
(Voto n° 44,190)

EMENTA: FALÊNCIA – DECISÃO QUE RECUSOU A PROPOSTA FORMULADA PELOS BENS EM LEILÃO, PORQUANTO INFERIOR A 50% DO VALOR DA AVALIAÇÃO, EVIDENCIANDO PREÇO VIL – PRETENSÃO À HOMOLOGAÇÃO DA ARREMATAÇÃO COM ESPEQUE NO ART. 142-A, § 2º-A, INC. V, E § 3º-A, INC. III, DA LEI Nº 11.101/2005 - QUEBRA DECRETADA ANTES DA VIGÊNCIA DA NOVEL LEI DE FALÊNCIAS, SUBMETENDO-SE AO REGRAMENTO DO DECRETO-LEI Nº 7.661/45 – VEDADA A ARREMATAÇÃO POR PREÇO INFERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO – INTELIGÊNCIA DO ART. 891 DO CPC - PRECEDENTES – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 2.896/2.897 dos autos principais, que, no bojo de ação de falência regida pelo Decreto-lei n° 7.661/45, recusou a proposta formulada pelos bens em leilão, porquanto inferior a 50% do valor da avaliação, evidenciando preço vil, ex vi do art. 891 do CPC.

Irresignada, pretende a agravante a concessão de efeito suspensivo e a reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que nada obsta a homologação das arrematações, ocorridas em terceira chamada, dos Lotes 01 (apartamento n° 71, localizado no 7° andar ou 9° pavimento do Edifício Morada de São João, situado na Rua José Bonifácio, 350, Centro, em São Bernardo do Campo/SP, pelo valor de R\$900.000,00) e 03 (apartamento n° 102, localizado no 10° andar ou 12° pavimento do Edifício

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Morada de São João, situado na Rua José Bonifácio, 350, Centro, em São Bernardo do Campo/SP, pelo valor de R\$1.200.000,00); a Lei nº 14.112/2020, que alterou a Lei de Falências, deixou de aplicar o conceito de preço vil na alienação dos bens da massa falida; à luz do art. 142-A, § 2º-A, inc. V, e § 3º-A, inc. III, da Lei nº 11.101/2005, impõe-se a pronta homologação das arrematações dos lotes adquiridos pela recorrente.

A i. Des. Clara Maria Araújo Xavier, no impedimento ocasional do Relator prevento, deferiu o efeito suspensivo apenas para sobrestar novos atos de alienação dos bens objeto da controvérsia (fls. 11/12).

Contrarrazões às fls. 26/30 e 32/38.

A d. Procuradoria Geral de Justiça, por seu turno, opinou pelo provimento do recurso (fls. 46/50).

É o relatório.

1.- O r. pronunciamento não merece reparo.

Cuida-se de ação de falência de Baralt Comércio de Veículos Ltda. em que houve o praxeamento de 02 imóveis de sua titularidade, quais sejam, o denominado Lote 01 (apartamento nº 71, localizado no 7º andar ou 9º pavimento do Edifício Morada de São João, situado na Rua José Bonifácio, 350, Centro, em São Bernardo do Campo/SP), avaliado em R\$2.905231,99, e o Lote 03 (apartamento nº 102, localizado no 10º andar ou 12º pavimento do Edifício Morada de São João, situado na Rua



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

José Bonifácio, 350, Centro, em São Bernardo do Campo/SP), com valor estimado de R\$5.430.533,15.

Em terceira chamada, Schonfeld Negócios Imobiliários Ltda. arrematou os Lotes 01 e 03 pelos valores de R\$900.000,00 e de R\$1.200.000,00, respectivamente.

A MM^a Juíza *a quo* ponderou que “as propostas formuladas, de R\$900.000,00 e R\$1.200.000,00 são inferiores a 50% do valor da avaliação, de R\$2.905231,99 e R\$5.430.533,15, respectivamente, ferindo o disposto no art. 891, do CPC, segundo o qual, a oferta de preço vil não será aceita. Neste contexto, fica rejeitada a proposta efetuada por Schonfeld Negocios Imobiliarios Ltda.” (fls. 2.896/2.897 dos autos principais).

E com acerto, uma vez que quebra fora decretada antes da vigência da Lei nº 11.101/2005. Assim, “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” (TJSP, 4ª Câm. Dir. Priv., AI 2368403-74.2024.8.26.0000, rel. Des. Carlos Castilho Aguiar França, j. 26.03.2025).

Em hipótese análoga, entendeu esta C. 8ª Câmara de Direito Privado: “Agravado 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" (AI 2306081-18.2024.8.26.0000, rel. Des. Silvério da Silva, j. 27.03.2025).

No mesmo 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 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" (TJSP, 5ª Câmara. Dir. Priv., AI 2269081-52.2022.8.26.0000, rel. Des. James Siano, j. 03.02.2023).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

2.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica