



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388901

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011251-86.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SINA COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), SINA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA. e FAS EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO LTDA, são apelados BON-MART FRIGORÍFICO LTDA., SIPASA S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (MASSA FALIDA) e ALFREDO LUIZ KUGELMAS (ADMINISTRADOR JUDICIAL).

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 Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cívelº: 1011251-86.2023.8.26.0100
Apelante (s): Sina Comércio e Exportação de Produtos Alimentícios Ltda. e outros
Apelado (s): Bon-mart Frigorífico Ltda. e outros
Comarca: São Paulo - 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais
1ª Instância: 1011251-86.2023.8.26.0100
Juiz: LEONARDO FERNANDES DOS SANTOS
Voto nº: 43320

Ementa. Apelação cível. Ação anulatória de arrematação. Imóveis leiloados em processo falimentar. Improcedência do pedido em primeiro grau. Alegação de vício no leilão por ausência de intimação de sublocatários e arrematação por preço vil. Preliminar de ilegitimidade ativa rejeitada. Contrato de locação principal vencido em 31/03/2017, sem renovação ou ajuizamento de ação renovatória. Expiração automática das sublocações pela natureza acessória. Interpretação do art. 15 da Lei nº 8.245/91. Suposto aditivo contratual que não comprova prorrogação da sublocação dos imóveis. Intimação de sublocatário para leilão judicial desnecessária. Direito de preferência que não alcança alienações judiciais por força do art. 32 da Lei nº 8.245/91. Preço de arrematação correspondente a aproximadamente 50% do valor da avaliação. Inexistência de preço vil. Benfeitorias alegadas não comprovadas documentalmente. Arrematação perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC. Prevalência do interesse coletivo dos credores. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais recursais fixados. Recurso desprovido.

Trata-se de Recurso de Apelação interposto por SINA COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS E OUTROS - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra a decisão de fls. 831/833, cujo relatório ora se adota, que na ação anulatória movida em face de BON-MART FRIGORÍFICO LTDA. E MASSA FALIDA DE SIPASA EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO LTDA., julgou

improcedentes os pedidos, na forma do art. 487, I, do CPC, declarando válida a arrematação dos imóveis objeto da lide e, consequentemente, revogando a cautelar concedida.

Alega a parte apelante que há vício no leilão dos imóveis de matrículas nº 262 e 1114 do CRI de Santo Anastácio/SP, ocorrido na falência de SIPASA Empreendimentos e Administração Ltda, pois as autoras não foram intimadas do leilão e os bens foram arrematados por preço vil. Argumenta que o contrato de sublocação averbado na matrícula não foi respeitado, configurando afronta à Lei de Locações, e que o aditivo contratual prorrogou a sublocação até 31/03/2029, contrariando o entendimento da sentença. Sustenta ainda que realizou benfeitorias nos imóveis avaliadas em R\$15.511.297,50, não consideradas na arrematação, e que houve atraso no pagamento das parcelas pelo arrematante. Requer anulação da arrematação, alegando que a sentença ignorou seus fundamentos, com condenação do Apelado nos ônus.

Em suas contrarrazões, a parte apelada BON-MART FRIGORÍFICO LTDA. alegou que o leilão não contém vícios e a arrematação ocorreu corretamente, estando devidamente perfectibilizada com o valor integral depositado nos autos da ação falimentar. Argumenta que o direito de preferência não alcança a venda por decisão judicial, conforme o art. 32 da Lei nº 8.245/91 e jurisprudência do TJSP e STJ. Sustenta que não houve preço vil, pois os valores correspondem a pelo menos 50% da avaliação homologada, e que todas as parcelas foram regularmente pagas, inexistindo inadimplemento. Requer o não provimento do recurso, com manutenção da sentença proferida pelo juízo de origem (fls. 940/943).

Em suas contrarrazões, a MASSA FALIDA DE SIPASA EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO LTDA., por seu síndico, alegou que não mantém qualquer relação jurídica com as apelantes, que são meras sublocatárias da empresa Monte Mór S/A. Afirmar que o contrato de locação entre a SIPASA e a Monte Mór S/A encontra-se vencido desde 31.03.2017, sem renovação ou ajuizamento de ação renovatória, e que nunca houve pagamento de alugueres pela locatária à massa falida. Argumenta que permitir a manutenção das apelantes na posse dos imóveis significaria possibilitar sua permanência por tempo indeterminado, o que é inadmissível, prejudicando o interesse da coletividade de credores. Sustenta que no processo falimentar os ativos devem ser liquidados para pagamento dos credores, tratando-se de direito coletivo que prevalece sobre o interesse particular das apelantes. Observa que as apelantes ocupam irregularmente o imóvel da falida, sendo injusta e imoral a pretensão de desfazimento da arrematação. Requer o não provimento do recurso, com manutenção integral da sentença (fls. 940/943).

Recurso tempestivo e preparado.

É o Relatório em sede recursal.

O ponto central da controvérsia é decidir se a arrematação dos imóveis de matrículas nº 262 e 1.114 do CRI de Santo Anastácio/SP, ocorrida no processo falimentar da SIPASA, pode ser anulada em razão da alegada ausência de intimação das sublocatárias (ora apelantes) e do suposto preço vil. Em outras palavras, se os vícios apontados pelas apelantes são suficientes para macular o leilão judicial e a consequente arrematação dos imóveis.

arrematação judicial, prima pela estabilidade dos atos praticados em hasta pública, como forma de prestigiar a segurança jurídica, a confiança nos atos judiciais e o interesse coletivo, especialmente no âmbito falimentar. Paralelamente, em matéria locatícia, estabelece a acessoriedade do contrato de sublocação em relação ao contrato principal de locação e limita o direito de preferência do locatário/sublocatário em casos de alienação judicial.

No caso dos autos, as apelantes SINA COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS E OUTROS demonstraram que mantinham uma relação de sublocação dos imóveis arrematados, com contratos originalmente averbados nas matrículas dos imóveis, e alegam que essa relação foi prorrogada por meio de aditivo contratual até 31/03/2029.

Por sua vez, os apelados BON-MART FRIGORÍFICO LTDA. e MASSA FALIDA DE SIPASA EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO LTDA. alegaram que o contrato de locação principal, firmado entre a SIPASA e a Monte Mór S/A, encerrou-se em 31/03/2017, sem renovação ou ajuizamento de ação renovatória, o que acarretaria, por consequência, a extinção das sublocações, em razão de sua natureza acessória.

Confrontando os argumentos das partes, entendo que a sentença não merece reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

Inicialmente, quanto à alegada prorrogação do contrato de sublocação até 2029, verifico que o documento de fls. 62/63, mencionado pelas apelantes como prova da prorrogação, não demonstra

de forma inequívoca que se refere à sublocação dos imóveis. Uma análise atenta do documento revela que o aditivo foi celebrado apenas entre empresas do grupo FAS/Sina, sem participação da Monte Mór S/A (locatária original) ou da SIPASA (proprietária), o que já indica sua ineficácia para prorrogar a sublocação dos imóveis.

Ademais, ainda que se considerasse válido tal aditivo para prorrogar a sublocação, há um obstáculo jurídico intransponível: a natureza acessória do contrato de sublocação em relação ao contrato principal de locação. O art. 15 da Lei nº 8.245/91 é expresso ao estabelecer que "Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador".

No caso dos autos, é incontroverso que o contrato de locação firmado entre a SIPASA (Massa Falida) e a Monte Mór S/A vigorou de 01/04/2001 a 31/03/2017, sem que houvesse ajuizamento de ação renovatória. Portanto, com o término do contrato principal de locação, as sublocações dele derivadas também se extinguíram, por expressa disposição legal.

Cabe destacar, ainda, que o suposto aditivo contratual não foi registrado na matrícula do imóvel, ao contrário dos contratos originais, o que reforça a tese de que não se tratava de prorrogação da sublocação dos imóveis, mas sim de acordo entre as próprias sublocatárias a respeito de equipamentos.

Quanto à alegada necessidade de intimação das sublocatárias para o leilão judicial, tal argumento não prospera por dois fundamentos principais.

Primeiro, porque, como já demonstrado, na data do leilão já não havia relação jurídica válida entre a Massa Falida e as sublocatárias, uma vez que o contrato principal de locação havia se encerrado em 31/03/2017, sem renovação.

Segundo, porque, mesmo que se considerasse vigente o contrato de sublocação, o direito de preferência invocado pelas apelantes não seria aplicável ao caso, por expressa disposição legal. O art. 32 da Lei nº 8.245/91 estabelece claramente que "O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação".

Trata-se de norma especial que afasta a aplicação da regra geral do direito de preferência prevista nos arts. 27 e 30 da mesma lei, em casos de alienação judicial, como o da hasta pública realizada no processo falimentar.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça de São Paulo é pacífica nesse sentido, reconhecendo a inaplicabilidade do direito de preferência e a desnecessidade de intimação do locatário/sublocatário em caso de alienação judicial.

No que tange à alegação de que os imóveis foram arrematados por preço vil, tal argumento também não merece acolhimento.

Os imóveis foram avaliados por perito judicial capacitado, com relatório detalhado apresentado nos autos da falência e homologado pelo juízo competente, sem oposição das partes à época. Os valores da arrematação (R\$1.900.000,00 para o Lote 2 e R\$1.650.000,00

para o Lote 3) correspondem a aproximadamente 50% do valor da avaliação, não se enquadrando no conceito de preço vil estabelecido pelo art. 891, parágrafo único, do CPC.

O próprio Ministério Público, em manifestação nos autos da falência, afastou a alegação de preço vil, reconhecendo que os valores arrematados não eram inferiores a 50% da avaliação.

As benfeitorias que as apelantes alegam ter realizado nos imóveis, avaliadas em R\$15.511.297,50, não foram comprovadas documentalmente, apesar de oportunizada a produção de provas a esse respeito. Além disso, eventuais direitos relativos a benfeitorias devem ser discutidos entre locatária e sublocatária, conforme expressamente previsto no art. 15 da Lei nº 8.245/91, não sendo oponíveis à Massa Falida ou ao arrematante.

Quanto à alegação de pagamento irregular e inadimplemento por parte da arrematante, verifico que também não procede.

Todas as parcelas da arrematação foram devidamente depositadas nos autos da ação falimentar, conforme comprovado. A suspensão dos efeitos da hasta pública, determinada liminarmente na presente ação, não caracteriza inadimplemento por parte da arrematante, que, inclusive, efetuou o depósito integral do valor da arrematação mesmo diante dessa suspensão.

A alegação de atraso no pagamento não foi comprovada e, ainda que o fosse, não seria suficiente para o desfazimento da arrematação, considerando a quitação integral do preço e a ausência de prejuízo efetivo à Massa Falida ou aos credores.

Por fim, quanto à alegação de que a arrematação não se perfectibilizou, o art. 903 do CPC é claro ao estabelecer que "assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o §4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos".

No caso, as cartas de arrematação foram devidamente expedidas nos autos da falência (fls. 3.331/3.332 e fls. 3.333/3.334), consolidando juridicamente a transferência dos imóveis. Mesmo que a presente ação anulatória fosse julgada procedente, isso não teria o condão de desfazer a arrematação, mas apenas de garantir às apelantes eventual direito à reparação por prejuízos sofridos.

Além dos fundamentos jurídicos específicos que afastam cada uma das alegações das apelantes, cumpre destacar o princípio da prevalência do interesse coletivo dos credores sobre o interesse individual das sublocatárias.

A Massa Falida, como ente despersonalizado representativo da coletividade de credores, tem o dever legal de liquidar seus ativos para satisfação dos créditos habilitados, em observância aos princípios norteadores do processo falimentar.

Permitir a anulação da arrematação com base nos argumentos apresentados pelas apelantes significaria privilegiar o interesse particular em detrimento da coletividade de credores, prolongando indevidamente o processo falimentar e comprometendo a segurança jurídica dos leilões judiciais.

Vale observar ainda a pertinente manifestação do administrador judicial no sentido de que as apelantes não foram pegas de surpresa, visto que ocupam os imóveis há anos e certamente tiveram conhecimento das vistorias e avaliações realizadas para o leilão, mas optaram por não tomar medidas jurídicas protetivas até a efetivação da arrematação, o que sugere comportamento contraditório incompatível com a boa-fé objetiva que deve nortear as relações jurídicas.

Ademais, o pleito das apelantes de incluir os imóveis no plano de recuperação judicial do Grupo SINA como UPI (Unidade Produtiva Isolada) não é oponível à Massa Falida, pois os imóveis não pertencem às apelantes e não podem ser utilizados como garantia para pagamento de seus credores em processo de recuperação distinto.

A jurisprudência dos tribunais reforça essa conclusão, privilegiando a segurança jurídica das alienações judiciais e a proteção do arrematante de boa-fé, em consonância com os princípios que regem o processo falimentar e as alienações judiciais.

Em resumo, (a) os contratos de sublocação firmados pelas apelantes foram extintos com o término do contrato principal de locação em 31/03/2017, não havendo relação jurídica válida entre elas e a Massa Falida na data do leilão; (b) o direito de preferência não se aplica às alienações judiciais, por expressa disposição legal; (c) os valores da arrematação não configuram preço vil; (d) a arrematante quitou integralmente o preço; e (e) a arrematação é perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC.

Considerando o desprovimento do recurso interposto pela parte recorrente, passo à fixação dos honorários advocatícios

recursais, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Verifico que os honorários advocatícios foram inicialmente fixados em 10% sobre o valor da causa, observados os critérios estabelecidos no art. 85, §2º, do CPC, quais sejam: (i) o grau de zelo profissional; (ii) o lugar da prestação do serviço; (iii) a natureza e importância da causa; e (iv) o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para seu serviço.

Em sede recursal, considerando o trabalho adicional realizado pelo advogado da parte recorrida, majoro os honorários advocatícios em 2%, totalizando 12% sobre o valor atualizado da causa, observado o limite estabelecido no art. 85, §§2º e 3º do CPC.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, mantendo integralmente a sentença recorrida pelos fundamentos acima expostos.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator