



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416154

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040195-22.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SANTA CRUZ S/A ADMINISTRADORA MERCANTIL E INDUSTRIAL, é agravado SANTA CRUZ S/A ADMINISTRADORA MERCANTIL INDUSTRIAL (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: **Negaram provimento ao recurso. 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, 29 de abril 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 2040195-22.2025.8.26.0000

Agravante: Santa Cruz S/A Administradora Mercantil e Industrial

Agravado: Santa Cruz S/A Administradora Mercantil Industrial (massa Falida)

Interessados: Le Blanc Administração de Bens Próprios Ltda, Dias Martins S/A Mercantil e Industrial, Dias Martins Representação, Participação e Administração de Bens Próprios Ltda, União Federal - Prfn e Estado de São Paulo

Comarca: São Paulo

Juiz prolator: Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Natureza da Ação: Recuperação Judicial e Falência

Voto nº 7731

Ementa: Agravo de Instrumento – Falência – Homologação da arrematação de imóvel da falida – Razoabilidade - Ausência de vícios a inquinar o procedimento e apresentação tardia de proposta de compra por acionista da falida que não pode ser aceita - Decisão mantida - Agravo desprovido.

Agravo de instrumento contra decisão que, nos autos da falência de Santa Cruz S.A., dentre diversas deliberações, homologou a venda de imóvel da falida ao proponente que apresentou a maior proposta.

Pretende a agravante a reforma do *decisum* sustentando, em resumo, ter havido diversos vícios no edital, notadamente em relação ao valor da dívida de IPTU do imóvel, além de omissões no tocante às restrições e tombamento do bem. Ressalta a gravidade dos defeitos, que comprometem a validade do certame.

Regularmente processado, sem o almejado efeito suspensivo (fls. 87), foram apresentadas as contraminutas (fls. 92/94).

A d. Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovisionamento do reclamo (fls. 99/104).

É o relatório necessário.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pese a argumentação expendida, o inconformismo não comporta acolhida.

Como bem pontuado pela d. Procuradoria de Justiça, tanto o síndico, como o i. representante do Ministério Público, na origem, após análise detalhada de todo o procedimento, se manifestaram pela validade do leilão e da respectiva homologação.

A divergência entre o valor da dívida de IPTU indicado no edital (R\$ 21.854.103,56) e aquele informado pela Municipalidade (R\$ 9.938,520,42) não tem o condão de macular o certame, visto que o débito tributário não é repassado ao arrematante, remanescendo como obrigação da massa falida, sub-rogando-se no preço depositado, consoante o previsto no art. 130, parágrafo único, do CTN, de sorte que não prejuízo nenhum para o arrematante.

De outro lado, a agravante não tem legitimidade para alegar supostas omissões sobre restrições e tombamento do imóvel, visto que eventual prejuízo decorrente de tal situação somente afetaria o arrematante.

Não se cuida, pois, de hipótese de legitimação extraordinária.

Outrossim, conforme fls. 11478/11479, o leiloeiro demonstrou que o imóvel não possui mais nenhuma restrição perante o Condephaat.

De se ver, por fim, que a proposta vencedora alcançou R\$ 14.400.000,00, respeitando as condições previamente estabelecidas no edital, superando, inclusive, o valor mínimo, o que confere maior ganho à massa falida.

Em verdade, ainda, a proposta apresentada pela acionista da falida Ana Paula Serpa não podia mesmo ser aceita, uma vez que apresentada após a realização do leilão, com vistas a obstar o regular



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedimento de alienação.

Caso houvesse mesmo a intenção da referida acionista de arrematar o bem, deveria ter oferecido a proposta no decorrer do leilão.

Obviamente, aceitar proposta após a arrematação implicaria violação à publicidade e igualdade de condições entre os interessados.

Mais, portanto, não é necessário ao desprovimento do reclamo.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo, nos termos enunciados.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator