



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433740

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2324389-05.2024.8.26.0000, da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, em que é agravante CEREALISTA ROSALITO LTDA., é agravado O JUÍZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 RICARDO NEGRÃO (Presidente sem voto), MAURÍCIO PESSOA E JORGE TOSTA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

SÉRGIO SHIMURA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 33160

A.I. nº 2324389-05.2024.8.26.0000

Comarca: Santa Cruz do Rio Pardo (3ª Vara Cível)

Agravante: CEREALISTA ROSALITO LTDA. (MASSA FALIDA)

Agravado: O JUÍZO

**Interessada: EXCELIA GESTÃO E NEGÓCIOS LTDA.
(ADMINISTRADORA JUDICIAL)**

Juiz: Dr. Marcelo Soares Mendes

Autos de origem nº 1000101-23.2021.8.26.0539

**FALÊNCIA – “CEREALISTA ROSALITO”
– REALIZAÇÃO DO ATIVO –** Decisão agravada que modificou decisão anterior, alterando o plano de alienação dos ativos da massa falida, fixando condições que dificultam o êxito da expropriação e, por consequência, a efetividade do processo falimentar – **Inconformismo da MASSA FALIDA – Acolhimento –** Impor que a alienação dos ativos da falida seja realizada em uma única chamada e com lance mínimo de 90%, conflita com linha principiológica do processo falimentar, pois reduz a atratividade e desestimula o interesse de eventuais interessados. Ademais, a alienação judicial progressiva em três chamadas com redução gradual dos lances mínimos, inclusive admitindo “qualquer preço” na terceira chamada, é expressamente prevista na Lei de Falências e reforçada pela reforma trazida pela Lei 14.112/2020. Tal sistemática deve ser observada como regra obrigatória e vinculante, e qualquer limitação adicional, como a exigência de lances mínimos acima da lei, configura violação à legalidade

estrita da execução falimentar.

Pagamento de aluguel. Outro aspecto que se apresenta gravoso ao plano de alienação dos ativos previsto na decisão agravada reside na determinação de que eventual arrematante pague um aluguel pelo período de ocupação do bem. Sucede que, uma vez assinada a carta de arrematação, esta será considerada perfeita, acabada e irretratável (art. 903, "caput", do CPC). Tal dispositivo visa proteger o legítimo interesse do arrematante e fomentar a participação de interessados, sem os quais a liquidação falimentar tornar-se-ia ineficaz – RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela MASSA FALIDA DE CEREALISTA ROSALITO LTDA., contra a r. decisão judicial, que no bojo do processo falimentar, revendo decisões anteriores de fls. 17.197/17.207 e 17.881/17.892), houve por bem alterar o plano de realização dos ativos da massa, "*in verbis*":

*"Outrossim, melhor analisando, hei por bem rever o decidido anteriormente (fls. 17.197/17.207 e 17.881/17.892), no que se refere ao plano de realização de ativos e à alienação do imóvel de **matrícula nº 27.980**, mormente no que diz respeito à "alienação dos ativos em lote único" e a "alienação dos ativos da matriz em bloco separado".*

Isso porque, na hipótese de reversão da decisão que

estendeu à 2J2P Administradora de Bens Próprios e Participações Ltda a responsabilidade patrimonial pelas obrigações da Massa Falida deverá se retornar ao status quo ante, com a restituição do imóvel à proprietária, e, por conseguinte, deverá ser devolvido ao arrematante a quantia correspondente ao valor de avaliação do imóvel de matrícula nº27.980 (R\$ 24.800.000,00).

Considerando que o valor de avaliação do lote único corresponde a R\$47.014.877,00 (quarenta e sete milhões, quatorze mil e oitocentos e setenta e sete reais), a arrematação por valor equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) ou 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, corresponderia a R\$ 35.261.157,75 e R\$28.208.926,20, respectivamente.

Ao se deduzir o valor do imóvel de matrícula nº 27.980, restaria em favor da massa falida, no primeiro caso, a quantia de R\$10.461.157,75 (dez milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, cento e cinquenta e sete reais e setenta e cinco centavos), enquanto no segundo restaria a quantia de R\$ 3.408.926,20 (três milhões, quatrocentos e oito mil e novecentos e vinte reais), valores correspondentes a aproximadamente 47% e 15,34%, respectivamente do valor de avaliação dos demais ativos (R\$ 22.214.877,00).

De igual modo, considerando que os ativos da matriz foram avaliados em R\$ 36.326.738,00 (trinta e seis milhões, trezentos e vinte e seis mil e setecentos e trinta

e oito reais), a alienação em bloco separado por valor equivalente a 75% (setenta e cinco por cento), corresponderia a R\$ 27.245.053,50 (vinte e sete milhões, duzentos e quarenta e cinco mil e cinquenta e três reais e cinquenta centavos), de modo que remanesceria em favor da massa falida, após decotado o valor do imóvel de matrícula nº 27.980, o montante de R\$ 2.445.053,50 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil, cinquenta e três reais e cinquenta centavos), valor correspondente aproximadamente a 21,21% do valor de avaliação dos demais ativos da matriz (R\$ 11.526.738,00).

Neste contexto, não se pode admitir que a alienação ocorra por valor abaixo da avaliação, sob pena de, em caso de eventual restituição do imóvel Santa Cruz, remanescer em favor da massa falida quantia que sequer corresponderia a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação dos demais ativos.

*Isto posto, nas hipóteses de "**alienação dos ativos em lote único**" e "**alienação dos ativos da matriz em bloco separado**", o leilão deverá ser realizado em **única chamada**, pelo prazo de 30 (trinta) dias, admitindo-se lances iguais ou superiores ao valor de avaliação.*

*Caso os lances não atinjam o valor mínimo de venda, serão recebidos condicionalmente, **desde que não inferiores a 90% (noventa por cento) do valor da avaliação**, ficando sujeitos a posterior aprovação do*

Juízo, desde que prestada caução pelo ofertante de 20% (vinte por cento) do lance ofertado, através de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão.

Frise-se que a arrematação do imóvel de matrícula nº 27.980 ficará sob condição suspensiva até o trânsito em julgado de eventuais recursos contra a decisão proferida nos autos do incidente nº 0000735-65.2023.8.26.0539, devendo o valor permanecer depositado em conta judicial vinculada ao presente processo.

Sem prejuízo, nesse período, o arrematante será imitido na posse do imóvel, assumindo as despesas com a manutenção, conservação e segurança do bem.

*Em eventual desfecho desfavorável do incidente de desconconsideração da personalidade jurídica, do montante a ser devolvido ao arrematante será deduzido valor a ser fixado pelo Juízo a título de **aluguel pelo período de utilização do imóvel**, após a realização de pesquisa de mercado a ser apresentada pela Administradora Judicial e o devido contraditório" (fls. fls. 40/45 deste agravo; fls. 19.179, origem) (g/n).*

A MASSA FALIDA DE CEREALISTA ROSALITO LTDA. interpôs o presente recurso, sustentando, em resumo, a decisão agravada põe em risco o sucesso da realização do ativo.

Aduz que o plano apresentado, e que já havia

sido aceito pelo MM. Juízo “a quo”, seguiu os parâmetros do art. 140, I, Lei nº 11.101/2005, (venda do estabelecimento em bloco, incluindo a sede, os maquinários e demais bens) e art. 142, § 3º, LRF, prevendo a alienação dos ativos em lote único, por meio de leilão a ser realizado em 03 (três) chamadas, com intervalo de 10 (dez) dias entre elas, sendo admitidos lances: a) em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação; b) em segunda chamada, por no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação; c) em terceira chamada, por no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação (cf. fls. 17887, origem).

Todavia, a decisão agravada alterou o que havia sido determinado, para que (i) o leilão ocorra numa **única praça**, pelo prazo de 30 (trinta) dias, com lances iguais ou superiores ao valor de avaliação e (ii), restando infrutífero, só será aceito lance de no **mínimo 90%** do valor de avaliação, o que pode afugentar eventuais interessados na arrematação.

Reforça que a decisão que acolheu o pedido no Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica lastreou-se em elementos que demonstram a confusão patrimonial e a formação do grupo econômico entre a falida e a empresa 2J2P, ainda que pendente do recurso pela empresa desconsiderada.

Nesse passo, a observação constante da decisão agravada, de que “Em eventual desfecho desfavorável do incidente de desconsideração da personalidade jurídica, do montante a ser devolvido ao arrematante será deduzido valor a ser fixado pelo Juízo a título de aluguel pelo período de utilização do imóvel, após a realização de pesquisa de mercado a ser apresentada pela

Administradora Judicial e o devido contraditório” (fls. 19.179, origem), é outro fator que pode comprometer a efetiva realização dos ativos.

Requeru a antecipação da tutela recursal para que o feito prosseguisse nos termos sugeridos pela Administradora Judicial, e que, ao final, o recurso seja provido, para que volte a prevalecer a decisão anterior, que dispôs:

- a) quanto às praças: na primeira prevendo lances a partir do valor de avaliação dos ativos; na segunda, pelo lance mínimo de 75% do valor de avaliação dos bens; e na terceira praça, pelo lance mínimo 60% do dito valor;
- b) quanto à arrematação, que seja reformada a previsão de desfazimento da arrematação e, na remota hipótese de reforma da sentença prolatada nos autos nº. 0000735.65.2023.8.26.0539, poderá a Requerida 2J2P se beneficiar do produto da venda;
- c) em consequência, que seja afastada a previsão de pagamento pelo arrematante de aluguéis, em caso reforma da decisão que acolheu o Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica, resolvendo-se em perdas e danos a favor da 2J2P (fls. 01/12 do agravo).

O pedido de antecipação da tutela recursal foi deferido para que o feito prosseguisse, com a realização dos ativos nos moldes da decisão anterior de fls. 17887 dos autos de origem

(fls. 133/140).

Não houve resposta recursal, nem oposição ao julgamento virtual.

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo provimento do recurso (fls. 150/153).

É o relatório.

O recurso comporta guarida.

1. Modificação do plano de realização do ativo. A decisão agravada alterou substancialmente o plano de alienação dos ativos da massa falida, fixando condições que, segundo a agravante, comprometeriam o êxito da venda e, por consequência, a efetividade do processo falimentar.

Isto porque o MM. Juízo “a quo”, ao modificar sua decisão anterior, determinou que o leilão dos ativos ocorresse em única chamada, por 30 dias; com lances mínimos equivalentes a 100% do valor de avaliação; na ausência de arrematantes, possibilidade de lances condicionais, desde que não inferiores a 90% do valor de avaliação, com caução de 20%. Além disso, estabeleceu-se que a arrematação do imóvel de matrícula nº 27.980, sede da falida, ficaria sob condição suspensiva até o trânsito em julgado do incidente de desconconsideração da personalidade jurídica da 2J2P, com possível devolução do bem e desconto de aluguéis a ser arbitrado judicialmente.

Todavia, impor que a alienação dos ativos da falida seja realizada em uma única chamada e com lance mínimo de 90%, conflita com linha principiológica do processo falimentar, pois reduz a atratividade e desestimula o interesse de eventuais interessados.

Ademais, a alienação judicial progressiva em três chamadas com redução gradual dos lances mínimos, inclusive admitindo “qualquer preço” na terceira chamada, é expressamente prevista na Lei de Falências e reforçada pela reforma trazida pela Lei 14.112/2020. Tal sistemática deve ser observada como regra obrigatória e vinculante, e qualquer limitação adicional, como a exigência de lances mínimos acima da lei, configura violação à legalidade estrita da execução falimentar.

Assim, revela-se ilegal e desarrazoada a exigência de lances mínimos de 100% ou 90% do valor de avaliação como condição exclusiva para a realização da hasta, além de não prevista em lei a restrição de que o leilão ocorra em apenas uma chamada.

2. Condição suspensiva e aluguéis ao arrematante. Outro aspecto que se apresenta gravoso ao plano de alienação dos ativos previsto na decisão agravada reside na previsão de devolução do imóvel à antiga proprietária (2J2P) em caso de reforma do IDPJ, somada à determinação de que eventual arrematante pague um aluguel pelo período de ocupação do bem.

Sucede que, uma vez assinada a carta de arrematação, esta será considerada perfeita, acabada e

irretratável, nos art. 903, “caput”, do CPC.

O referido artigo visa proteger o legítimo interesse do arrematante e fomentar a participação de interessados, sem os quais a liquidação falimentar tornar-se-ia ineficaz.

Em conclusão, é caso de reformada decisão agravada, para confirmar a decisão que deferiu a antecipação da tutela recursal, determinando que a alienação dos ativos da massa falida prossiga nos moldes da proposta originalmente apresentada pela Administração Judicial, notadamente, que a realização do leilão seja feita em três chamadas, conforme art. 142, § 3º-A da LRF; admissão de lances mínimos equivalentes a 100%, 75% e 60% do valor de avaliação, nas três rodadas sucessivas; a arrematação do imóvel de matrícula nº 27.980 não estará sujeita à condição suspensiva; afastada a imposição de eventual pagamento de aluguéis pelo arrematante, prevalecendo, em caso de reversão do IDPJ, a solução por perdas e danos, nos termos do art. 903 do CPC.

Em acréscimo, cumpre observar que, em 27/03/2025, os bens arrecadados foram arrematados em lote único pela empresa GADKIN ALIMENTOS S/A, pelo valor de R\$ 35.261.157,75, conforme Auto de Arrematação juntado (fls. 21.931/21.967, origem).

Ante o exposto, pelo meu voto, confirmo a antecipação de tutela e **dou provimento ao recurso.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SÉRGIO SHIMURA
Relator