



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439877

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035613-76.2025.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que são agravantes SAULO JOSÉ DE OLIVEIRA e JOSÉ DE OLIVEIRA, é agravado CALCADOS SAMELO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 AZUMA NISHI (Presidente), FORTES BARBOSA E RUI CASCALDI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

AZUMA NISHI
PRESIDENTE E RELATOR
Assinatura Eletrônica

1ª. CÂMARA RESERVADA DE DIREITO EMPRESARIAL

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2035613-76.2025.8.26.0000

COMARCA: FRANCA – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO: MARCELO AUGUSTO DE MOURA

AGRAVANTES: SAULO JOSÉ DE OLIVEIRA; JOSÉ DE OLIVEIRA

AGRAVADO: CALÇADOS SAMELO S/A

INTERESSADO: ERNESTO VOLPE FILHO (ADMINISTRADORA JUDICIAL)

Voto n.º 17935

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Recurso interposto contra decisão que determinou a realização de nova avaliação de imóvel rural. Necessidade de nova avaliação em razão do transcurso de longo tempo entre o valor apontado na inicial e o momento da definição da proposta vencedora. Inteligência do art. 874, inciso II do Código de Processo Civil. Valores que serão revertidos para cumprimento do plano de recuperação judicial. **DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 1377/1378 que, nos autos da ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS movido por **CALÇADOS SAMELO S/A**, deferiu o pedido de nova avaliação do imóvel denominado “Fazenda Samello”.

Inconformados, os arrendatários **SAULO JOSÉ DE OLIVEIRA** e **JOSÉ DE OLIVEIRA** recorrem, consoante razões de fls. 01/18.

Alegam, em breve síntese, que a própria empresa recuperanda informou na exordial que o bem estava avaliado em

R\$ 6.319.000,00, valor que atendia aos seus interesses na época. Mencionam que a demora na alienação do bem se deu por culpa da própria recuperanda, que não intimou os arrendatários quanto à preferência na compra do bem.

Reiteram que o direito de preferência decorre do Estatuto da Terra, que preserva a situação do trabalhador do campo, garantindo-lhe o direito de obter seu domínio. Assim, havendo inegável preferência dos arrendatários na aquisição do bem, e tendo sido depositado o preço, os recorrentes têm o direito ao registro do imóvel imediatamente, sobretudo pela desistência manifestada pela empresa GRJ Empreendimentos.

Apontam que houve a preclusão da matéria, uma vez que o direito de preferência foi exercido no prazo e no modo determinados, tratando-se de ato jurídico perfeito e imutável.

Aduzem que o pedido de nova avaliação, formulado pelo Administrador Judicial está baseado em alegações genéricas, não sendo suficiente para justificar o acolhimento do pleito.

Por esses e pelos demais fundamentos presentes em suas razões recursais, pugnam pelo provimento do recurso, precedido da concessão de efeito suspensivo, para que seja afastada a determinação de nova avaliação do bem, com a outorga da escritura definitiva aos agravantes, tendo em vista que exerceram o direito de preferência, bem como em decorrência da desistência da única concorrente.

O recurso é tempestivo. A parte recorrente comprovou o recolhimento do valor relativo ao preparo recursal, consoante documentos de fls. 103/104.

Contraminuta às fls. 116/134.

O Administrador Judicial manifestou-se às fls. 151/159.

A d. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 164/170)

Não houve oposição ao julgamento virtual,

nos termos da Resolução n. 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça.

É o relatório do necessário.

1. O recurso não comporta provimento.

2. Preceitua o art. 873, incisos II, do Código de Processo Civil:

Art. 873. É admitida nova avaliação quando: [...]

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

Como se nota, o ordenamento jurídico expressamente prevê a possibilidade de realização de nova avaliação, no caso de haver flutuações substanciais no valor do bem, evitando indesejável enriquecimento sem causa e garantindo, ainda, uma alienação justa.

3. No caso, o valor indicado na exordial data de 2018 e, como bem apontado, não condiz com a real valoração atual do bem, o que justifica nova avaliação.

Evidente que não há que se falar em preclusão da matéria quanto ao valor indicado pela recuperanda, uma vez que o que se pretende é a realização de nova avaliação justamente em razão da passagem do tempo, já que o seu transcurso tornou obsoleta a avaliação anterior, independente de quem deu causa à demora no processamento do incidente.

Dito de outro modo, a avaliação anterior não foi alvo de insurgência, pois refletiam o valor do imóvel rural à época em que realizada; no entanto, a passagem do tempo as tornou destoante da realidade atual, razão pela qual emerge a necessidade de nova avaliação, tal como deferido pela decisão agravada.

Ademais, tal como destacado pela D.

Procuradoria Geral de Justiça, não houve a lavratura e assinatura do auto de adjudicação, nem a expedição da carta correspondente ou outorga de escritura definitiva, requisitos indispensáveis para a perfectibilização da alienação, de modo que não há se falar em preclusão do pedido de nova avaliação.

4. Cumpre destacar, ainda, que a correta avaliação do bem interessa a todos os envolvidos, tendo em vista que tal procedimento constitui não só a entrega satisfatória da prestação jurisdicional, como também a reversão de valores aos credores, verdadeiros atingidos com a crise econômica da empresa agravada.

5. Por fim, quanto ao alegado direito de preferência na aquisição, importante lembrar que, conforme assentado no julgamento do agravo de instrumento n.2208857-51.2022.8.26.0000, esta C. Câmara assentou que a preempção é aplicada aos pequenos agricultores, que exploram a terra pessoal e diretamente, condição em que não se encaixam os arrendatários, ora agravantes, verdadeiros empresários do setor agrícola. O poderio econômico dos recorrentes também se verifica no depósito feito para aquisição da terra, no importe de R\$ 6.508.570,00, sendo claro que não se encaixam no conceito de homem do campo.

Ademais, o fato de a empresa GRJ Empreendimentos ter manifestado sua desistência na aquisição do bem não impede nova avaliação para se verificar a provável alteração a maior dos valores.

6. Em suma, tratando-se de bem que será alienado para cumprimento do plano de recuperação judicial, imprescindível que a definição de seu valor seja atual, para atender ao interesse de toda coletividade,

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

DES. AZUMA NISHI
RELATOR