



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:  
 (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: Ribpreto4cv@tjst.jus.br

### DECISÃO

Processo nº: **0004931-56.2018.8.26.0506**  
 Classe - Assunto: **Exibição de Documento Ou Coisa Infância e Juventude  
 - Recuperação judicial e Falência**  
 Parte ativa: \_\_\_\_\_  
 Parte passiva: **Nome da Parte Passiva Selecionada << Informação  
 indisponível >>**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **HÉBER MENDES BATISTA**

### CONCLUSÃO

Aos 15/03/2020, faço conclusão destes autos ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). **HÉBER MENDES BATISTA**, MM. Juiz(a) de Direito desta Quarta Vara Cível desta Comarca de Ribeirão Preto \_ Estado de São Paulo. O(a) Esc: \_\_\_\_\_ (RPA).

### VISTOS.

Na última tentativa de alienação de ativos da massa falida de \_\_\_\_\_ – processada na forma de propostas fechadas – as ofertas foram todas inferiores a 50% do valor da avaliação. Por essa razão, todas foram indeferidas por este juízo (fls. 1.352/1.353vº).

Pois bem. Proferida aquela decisão, sobrevieram embargos de declaração com efeito infringente opostos pelo zeloso Administrador Judicial. Nos embargos, o Administrador Judicial informou ao juízo o recebimento de proposta no valor de R\$ 23.500.000,00, cujo pagamento dar-se-ia da seguinte forma: R\$ 5.875.000,00 em 48 horas após a homologação judicial da proposta, mais 40



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:  
 (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: Ribpreto4cv@tjsp.jus.br

parcelas mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 440.625,00, "*corrigidas a critério das partes*".

O Administrador Judicial asseverou que a proposta: **a)** configurou relevante fato superveniente, em consonância com os princípios da economia e celeridade processual; **b)** que a proposta tem arrimo no artigo 144 da Lei 11.101/05.

O Administrador Judicial ainda pontuou que, uma vez acolhidos os embargos de declaração, aos licitantes e interessados fosse permitida cobertura da proposta. Com isso, depois, inexistindo oferta superior àquela (apresentada por \_\_\_\_\_), requereu ao juízo a homologação de tal proposta, conquanto vantajosa à massa falida e ao conjunto de seus credores.

Os embargos de declaração foram acolhidos pela decisão de fls. 1.386/1.388, com publicação em 19/12/2019 (fls. 1.426). Ainda houve intimação pessoal dos outros proponentes e por edital de terceiros interessados (fls. 1.427), mas sem qualquer oposição ou cobertura da proposta sob exame (fls. 1.459), razão por que Administrador Judicial e Ministério Público opinaram pelo deferimento da proposta (fls. 1.446/1.455 e 1.456).

**É O RELATÓRIO.**

**DECIDO.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:  
 (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: Ribpreto4cv@tjssp.jus.br

A proposta apresentada por \_\_\_\_\_ é relativa à planta de Ribeirão Preto (dois imóveis e bens móveis neles existentes) e corresponde a 42,71% do valor da avaliação. A rigor, portanto, não poderia ser acolhida, conquanto inferior a 50% do valor da avaliação, conforme dicção do Art. 891, parágrafo único, do CPC.

Ocorre, porém, que esta falência se arrasta há quase oito anos, com o dispêndio mensal (para manutenção e segurança patrimonial) de R\$ 48.489,35, ou seja, R\$ 581.872,20 por ano.

Destaca-se, ainda, que este juízo já tentou alienar esse acervo patrimonial por seis vezes (editais de 23.09.14, 13.07.15, 18.05.16, 15.03.17, 26.02.18, 11.03.19, este último estendido para novas ofertas de proponentes e terceiros interessados, em razão da oferta de \_\_\_\_\_, sem nunca ter recebido proposta que ao menos se aproximasse de 50% do valor da avaliação.

Mas não é só.

É notório que, ao longo dos último seis anos, o mercado imobiliário sofreu impactante queda de valor, especialmente em razão da recessão vivida no período de 2014 a 2016, agravada agora com a pandemia do novo coronavírus (fato notório).

Isso quer dizer que avaliação global dos bens (R\$ 55.009.370,53)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:  
 (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: Ribpreto4cv@tjssp.jus.br

não corresponde à atual realidade do mercado. E mercado imobiliário também sujeita-se ao binômio oferta-demanda. Por conseguinte, oferta que se aproxime de 50% do valor da avaliação não pode ser desprezada por este juízo.

De fato, ao enfrentar questão semelhante, a 3ª Turma do Colendo Superior Tribunal de Justiça enfatizou que: "*o piso de 50% do preço da avaliação, para que se caracterize preço vil, não é absoluto, podendo ser mitigado de acordo com as particularidades do caso concreto*" (REsp nº 1.648.020/MT, relator o Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, j. 09.10.18, v.u.).

No presente caso, a oferta corresponde a 42,71% do valor da avaliação e, no precedente citado, o preço era equivalente a 36,48% da avaliação; porém, naquele caso, o Colendo Superior Tribunal de Justiça entendeu que era importante "*ponderar a particularidade de se tratar de arrematação realizada em segunda hasta pública, com um único interessado*".

No caso vertente, não houve cobertura àquela oferta, nem mesmo dos primitivos licitantes (em propostas fechadas), apesar de intimados pessoalmente para tal desiderato.

Dito isso, e considerando que "*não existem critérios objetivos para a configuração de preço vil*", máxime porque "*a caracterização do preço vil depende das circunstâncias do caso concreto, que podem permitir a arrematação*"



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:  
 (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: Ribpreto4cv@tjssp.jus.br

*até mesmo inferior a 50% do valor de avaliação do bem*<sup>1</sup>, tem-se como vantajosa a proposta sob análise.

Realmente, de decisão monocrática do Ministro MARCO BUZZI, colhe-se que o juízo falimentar pode, *"diante das peculiaridades do caso concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil"* (REsp nº 1.679.911/SP, j. 31.10.18).

Por outro lado, a proposta, além de expressiva e relevante<sup>2</sup>, possibilitará a reativação de importante parque industrial, ainda que em outro segmento industrial ou comercial, com geração de empregos, arrecadação de tributos e racionalização desta falência, com a possibilidade de pagamento aos mais diversos credores.

Em suma, e nessa ordem de ideias, tem-se como vantajosa à massa falida (e aos seus credores) a proposta de \_\_\_\_\_

Posto isso, **DEFIRO** para a arrematação da planta de Ribeirão

Preto por \_\_\_\_\_, CNPJ nº \_\_\_\_\_, pelo valor de R\$ 23.500.000,00.

<sup>1</sup> STJ, 3ª Turma, no AgRg no AgRg no AREsp 114.267/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe 24/10/2013.

<sup>2</sup> Maior proposta historicamente apresentada (Art. 142, § 2º, da Lei nº 11.101/05).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:  
 (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: Ribpreto4cv@tjstj.jus.br

O pagamento dar-se-á da seguinte forma: 25% (R\$ 5.875.000,00) em 48 horas e o saldo em 40 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 440.625,00, corrigidas pelo IGP-M (Art. 895, § 2º, do Código de Processo Civil).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% "*sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas*" (§ 4º, do mesmo artigo de lei).

Em caso de inadimplemento, o Administrador Judicial poderá requerer a resolução da arrematação, ou promover a execução do valor devido. E ambos as hipóteses, os pedidos deverão ser formulados nestes autos (Art. 895, § 5º, do CPC).

Os bens arrematados compreendem: **a)** o imóvel objeto da matrícula nº 164.081, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, com área total de 142.245,93 metros quadrados, com suas edificações, móveis maquinários; **b)** o imóvel objeto da matrícula nº 164.082, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, com área de 100.000,00 metros quadrados

O imóveis e móveis objeto desta alienação estão livres de qualquer ônus e não haverá sucessão da arrematante nas obrigações da falida, inclusive as de natureza civil, tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho (Art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/05).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:  
 (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: Ribpreto4cv@tjsp.jus.br

Fica instituída hipoteca judiciária sobre ambos os imóveis (Art. 495, § 2º, e 895, § 1º, ambos do Código de Processo Civil), a subsistir até final pagamento.

Expeça-se auto de arrematação (Art. 901, *caput*, do CPC) e, depois, a carta de arrematação, observados os § 1º e 2º, do Art. 901, do Código de Processo Civil.

Intimem-se.

Ribeirão Preto, 16 de março de 2020.

**HÉBER MENDES BATISTA**  
**Juiz de Direito**  
**(ass. Digital)**

**Data**

Aos \_\_\_\_\_ recebo os presentes autos do MM Juiz de Direito. Eu,  
 \_\_\_\_\_ (Escrevente Técnico Judiciário).