



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000913281

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2132471-14.2021.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante IRENEU BONFANTTI, são agravados ETERNIT S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, SAMA S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, TÉGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, ETERNIT DA AMAZÔNIA INDÚSTRIA DE FIBROCIMENTO LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, PRECON GOIÁS INDUSTRIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e COMPANHIA SULAMERICANA DE CERÂMICA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

ACORDAM, em 2ª 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 Exmos. Desembargadores ARALDO TELLES (Presidente), GRAVA BRAZIL E RICARDO NEGRÃO.

São Paulo, 9 de novembro de 2021.

ARALDO TELLES
 RELATOR
 Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

JUIZ DE DIREITO: PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO

AGRAVANTE: IRINEU BONFANTTI

AGRAVADAS: ETERNIT S/A (em recuperação judicial) e outras

VOTO N.º 46.174

*Recuperação Judicial. Irresignação do agravante, que ofertou lance mínimo para aquisição de imóvel, vendo-se preterido pela locatária, que exerceu o direito de preferência. Edital suficientemente claro a respeito de tal direito, que seria exercido só depois de conhecido o lance vencedor. Não se aplica, às alienações diretas promovidas nos termos do plano de recuperação, a regra do **caput** do art. 32 da Lei n.º 8.245/1.991. Ademais, o registro do contrato de locação é dispensável se a locatária não foi preterida. Inaplicabilidade, ao caso, do art. 33 da mesma Lei de Locações. Decisão mantida.*

Recurso desprovido.

Volta-se, o agravante, contra a r. decisão de fls. 26.217/26.218 da origem, que, em seu item 3, letra *b*, rejeitou impugnação que dirigiu contra o leilão do imóvel da matrícula n.º 20.098 do Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS.

Diz que foi o único interessado na aquisição do bem, ofertou lance, mas, mesmo assim, foi preterido pela locatária, que exerceu o seu direito de preferência.

Considerou, o i. magistrado, que não há vício no certame porque o exercício do direito de preferência foi regular, não era necessário criar procedimento à parte para que o agravante cobrisse a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

oferta e, por fim, inexistente prejuízo se a arrematação deu-se pelo valor mínimo.

Argumenta, em suma, insistindo que tem real interesse e condições financeiras para a aquisição do imóvel, o seguinte: *i)* só ofertou o lance mínimo porque era o único interessado; *ii)* o i. magistrado deveria facultar a disputa entre os pretendentes do bem; *iii)* soubesse do interesse da locatária, teria melhorado a sua oferta; *iv)* a conclusão de primeira instância gerou prejuízos aos credores e às recuperandas; e, por fim, *v)* cita jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça para afirmar que o direito de preferência deve ser exercido na ocasião da hasta, não após, como ocorreu no caso.

Requer, por tais argumentos, a anulação da arrematação.

O pleito foi processado com efeito suspensivo, registrando-se contrariedade e manifestações da Administradora Judicial e da Procuradoria Geral de Justiça pelo desprovemento.

É o relatório.

O recurso não convence.

Tal como decidi ao apreciar o pedido de efeito suspensivo, embora atraente a tese recursal, deixou de dizer que, no caso concreto, o edital de alienação do imóvel anunciou aos interessados o direito de preferência da locatária. E mais: que seria exercido *após a identificação do lance vencedor:*

1.1. Observação específica com relação ao Imóvel de matrícula nº 20.098 do Ofício de Registro de Imóveis e Especiais Frederico Westphalen/RS: A Pre Moldados Dalmolin Ltda., sociedade empresária limitada com sede social na BR 386, KM 32 S/N, Barril, na cidade de Frederico Westphalen/RS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 93.865.202/0001-87, possui direito de preferência em



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*caso de alienação do Imóvel de matrícula nº 20.098 do Ofício de Registro de Imóveis e Especiais Frederico Westphalen/RS, de forma que, após a identificação do lance vencedor relativo a referido imóvel, a proposta será apresentada à Pre Moldados Dalmolin Ltda. para que manifeste se exercerá ou não o seu direito de preferência na forma '6' deste Edital.*¹(o grifo não consta no original)

Vê-se, portanto, que o anúncio sobre a alienação do imóvel da matrícula nº 20.098 deu-se por edital suficientemente claro a respeito do direito de preferência da locatária, que seria exercido só depois de conhecido o lance vencedor.

Observo, neste particular, que o precedente – não vinculante – mencionado pelo agravante em suas razões (REsp nº 12.261/SP, do Superior Tribunal de Justiça) não tem semelhança com o caso sob exame, pois ali se tratava de alienação judicial – forçada - de imóvel comum e a preferência pretendida era de um dos condôminos, que não participou da hasta pública.

Na hipótese sob estudo, ao ofertar o imóvel à venda, as recuperandas cuidaram de estabelecer expressamente no edital que o direito de preferência da locatária seria exercido posteriormente, razão por que não se pode alegar, agora, ignorância ou que, soubesse, a oferta seria maior.

O pior ainda é admitir tal alegação desacompanhada sequer de nova proposta, sobretudo diante da nova diretriz introduzida no § 1º do art. 143 da Lei nº 11.101/2005 (redação da Lei nº 14.112/2020), que estabelece que as *impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem, respeitados os termos do edital, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário*

¹ Origem – fls. 24.060.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido (o grifo não consta no original).

Lembre-se, ademais, que, conforme corretamente destacou o d. Procurador de Justiça oficiante, citando julgado do STJ (AgRg nos EREsp nº 134.108/DF), ***a venda direta de imóvel decorrente do plano de recuperação judicial do locador, aprovado pelos credores e homologado pelo juiz, não caracteriza venda por decisão judicial***², insuscetível, portanto, de submeter-se à regra do *caput* do art. 32 da Lei nº 8.245/1991.

Por último, o registro do contrato de locação na tábula registral não poderia ser considerado, no caso concreto, como *conditio sine qua non* do exercício do direito de preferência; primeiro, porque o aludido direito constou expressamente do edital; segundo, porque, não sendo, a locatária, preterida, não há se falar em aplicação do art. 33 da Lei de Locações.

A r. decisão é, portanto, irrepreensível.

Por tais fundamentos, proponho o desprovimento do recurso.

É como voto.

JOSÉ ARALDO DA COSTA TELLES

RELATOR

² Fls. 107.