

20ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0091864-22.2020.8.19.0000

AGRAVANTE: RUI GALDINO FILHO

AGRAVADAS: MASSA FALIDA DE FRB PAR INVESTIMENTOS S/A, MASSA FALIDA DE VARIG PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS COMPLEMENTARES S/A, COMPANHIA TROPICAL DE HOTEIS, COMPANHIA TROPICAL DE HOTEIS DA AMAZONIA, TROPICAL HOTELARIA LTDA., MASSA FALIDA DE OCEANO PRAIA HOTEL LTDA.

RELATOR: DES. MARILIA DE CASTRO NEVES VIEIRA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. MASSA FALIDA DE FRB PAR INVESTIMENTOS S.A. E OUTROS. LEILÃO PÚBLICO PARA VENDA DA UNIDADE HOTELEIRA TAMBAÚ. AGRAVANTE QUE PARTICIPOU DO LEILÃO, APRESENTANDO LANCE NA QUANTIA DE R\$ 40.000.000,00 (QUARENTA MILHÕES DE REAIS), FICANDO EM SEGUNDO LUGAR, UMA VEZ QUE A CONSTRUTORA GASPAS S/A SAGROU-SE VENCEDORA DO CERTAME, COM O LANCE NA QUANTIA DE R\$ 40.020.000,00 (QUARENTA MILHÕES E VINTE MIL REAIS). DIANTE DA DESISTÊNCIA DO VENCEDOR (CONSTRUTORA GASPAS S/A), O LEILOEIRO DECLAROU O LANCE DO AGRAVANTE COMO VENCEDOR. OCORRE QUE, O AGRAVANTE, ATRAVÉS DA PETIÇÃO DE FLS. 14.450/14.460, INFORMOU QUE NÃO HAVIA OFERTADO A QUANTIA DE R\$ 40.000.000,00 (QUARENTA MILHÕES DE REAIS), MAS DE R\$ 15.000.000,00 (QUINZE MILHÕES DE REAIS). OFERECIMENTO DE PROPOSTA POR TERCEIRO QUE SEQUER PARTICIPOU DO LEILÃO. MANIFESTAÇÃO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL SOLICITANDO A INTIMAÇÃO DO AGRAVANTE PARA QUITAR O LANCE INICIALMENTE OFERTADO. INDEFERIMENTO. DECISÃO RECORRIDA QUE DETERMINOU A REALIZAÇÃO DE NOVA HASTA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE. IMPERIOSA APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA OTIMIZAÇÃO OU MAXIMIZAÇÃO DOS ATIVOS, O QUAL OBJETIVA POTENCIALIZAR A UTILIZAÇÃO PRODUTIVA DOS BENS, ATIVOS E DEMAIS RECURSOS PRODUTIVOS DO FALIDO. IMPERIOSA INTIMAÇÃO DO AGRAVANTE PARA QUE DEPOSITASSE O SINAL DO LANCE OUTRORA OFERTADO. NULIDADE NA REALIZAÇÃO DE



**NOVO LEILÃO. REFORMA DA DECISÃO
RECORRIDA. PROVIMENTO DO RECURSO.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos do Agravo de Instrumento nº 0091864-22.2020.8.19.0000 em que é Agravante Rui Galdino Filho e Agravadas Massa Falida de FRB Par Investimentos S/A, Massa Falida de Varig Participações em Serviços Complementares S/A, Companhia Tropical de Hotéis, Companhia Tropical de Hotéis da Amazônia, Tropical Hotelaria Ltda., Massa Falida ee Oceano Praia Hotel Ltda. .

Acordam os Desembargadores que integram a Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso, na forma do voto do Relator. Prejudicado o Agravo Interno.

O Agravante alega que, em 29.10.2020, participou do leilão do Hotel Tambaú de João Pessoa, tendo apresentado lance na quantia de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), ficando em segundo lugar, uma vez que a Construtora Gaspar S/A sagrou-se vencedora com o lance de R\$ 40.020.000,00 (quarenta milhões e vinte mil reais).

Afirma que, diante da desistência da Construtora Gaspar S/A, o leiloeiro declarou o seu lance como vencedor do certame.

Ocorre que, o Agravante, através da petição de fls. 14.450/14.460, informou que não havia ofertado a quantia de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mas R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), senão vejamos:

“Agora recentemente, aconteceu mais um leilão, onde na 1ª praça NINGUÉM ofertou lance e na 2ª praça, do dia 29 de outubro de 2020, dois lances foram dados. Um deles foi o lance que ofertei. Na verdade, ofertei um lance de 15 milhões (conforme imagem da tela do leilão eletrônico em anexo), valor possível de pagar, porém, fiquei surpreso depois de algumas horas, ao saber que meu lance havia sido registrado na tela do leilão eletrônico, como se tivesse ofertado 40 milhões. Quero deixar bem claro, que não ofertei 40 milhões e sim, 15 milhões de reais! Até falei com o leiloeiro De Paula por telefone a respeito da minha oferta e expliquei tudo a ele. Ofertei esse lance por que está dentro das condições que posso realizar o pagamento e também pelo fato de ter tido

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira

conhecimento, que o débito total que o TAMBAÚ HOTEL tem para com seus credores, funcionários, etc, não passa dos 15 milhões de reais.” (grifei)

Diante disso, a empresa Hera Bank Pagamentos S/A, às fls. 14.946/14.953, que sequer participou do certame, ofereceu proposta na quantia total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), com o pagamento realizado na seguinte forma: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões reais) como valor de entrada, no prazo de 05 (cinco dias), a contar da intimação da decisão que homologar a presente proposta; R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões reais) em 80 parcelas mensais, iguais e sucessivas no valor cada de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), acrescidas da correção monetária pelo índice do TJ/RJ (UFIR-RJ), vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal de pagamento do item anterior.

O Administrador Judicial, em lúcida manifestação de fls. 15.032/15.039, afirmou que “*considerando a proposta formulada pela sociedade HERA BANK PAGAMENTOS S/A às fls. 14.946/14.953, entende este Administrador Judicial que deva ser oportunizada ao arrematante, Sr. Rui Galdino Filho, as mesmas condições de pagamento consistente no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões) com depósito inicial de 10% e saldo a se adimplir mediante 80 (oitenta) parcelas no valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), pelo que requer a intimação do arrematante, Sr. Rui Galdino Filho, para proceder ao pagamento de R\$ 4.000.000,00 na conta judicial de nº 400121444015 vinculada à Massa Falida de Companhia Tropical de Hotéis no prazo de 05 dias ... caso o arrematante, Sr. Rui Galdino Filho, não proceda ao pagamento no prazo estipulado acima, esta Administração Judicial entende como hígida a proposta formulada às fls. 14.946/14.945, requerendo a intimação do HERA BANK PAGAMENTOS S/A, na pessoa do seu advogado, para cumprir os termos da proposta formulada às fls. 14.946/14.953*”.

Contudo, o juízo monocrático, em decisão de fls. 15.060/15.062, ressaltou que “*apesar do posicionamento do AJ, no sentido de instigar o antigo proponente a cobrir a oferta e, em caso negativo, anuir com a proposta da empresa HERA BANK, **parece mais salutar e interessante para a massa que seja realizado novo leilão, o que trará maior competitividade, transparência e segurança***”. (grifei)

Diante disso, o Agravante, em nova petição de fls. 5.071/15.072, requereu a reconsideração da decisão supra, afirmando que honraria o pagamento na quantia de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), com 10% de entrada e o restante em 80 parcelas de R\$ 450.000,00 mensal.

Este é mais um leilão da falência da Massa Falida de FRB Par Investimentos S/A onde aparece nova situação inusitada.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira

E isto ocorre porque, após a realização do leilão, o Agravante informa, através de argumentos pífios, que não havia ofertado a quantia de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mas de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

Assim, diante do oferecimento de proposta por empresa que sequer ofereceu lance no leilão, o julgador monocrático, desconsiderando solicitação do administrador judicial, a qual era mais célere e menos onerosa a massa, determinou a realização de nova praça.

Causa espécie a esta Relatora o fato de que, no julgamento dos Agravos de Instrumento nº 0089954-57.2020.8.19.0000, 0000647-58.2021.8.19.0000 e 0014977-60.2021.8.19.0000, percebi que o leiloeiro judicial daquele ativo, no intuito de requerer que a realização do leilão de fosse eletrônica, protocolizou petição em 16.06.2020, no Protocolo Geral desta E. Corte, às 14:12 hs, sendo que a mesma fora apreciada naquela mesma data.

Nestes autos, ocorreu quase a mesma coisa. O Agravante protocolizou petição mantendo o lance ofertado na hasta pública (fls. 15.071/15.072), em 23 de novembro de 2020, às 13:58 hs, contudo, diferentemente dos Agravos acima citados, a mesma não fora despachada naquela data.

Entendo que, no caso em comento, devo manter a mesma linha de pensamento adotada quando do julgamento dos Agravos de Instrumento nº 0089954-57.2020.8.19.0000, 0000647-58.2021.8.19.0000 e 0014977-60.2021.8.19.0000, já que, como afirmado alhures, encontra-se disposto expressamente no artigo 75 da LFR, o princípio da otimização ou maximização dos ativos, o qual objetiva potencializar a utilização produtiva dos bens, ativos e demais recursos produtivos do falido.

Nessa linha de raciocínio, deveria o magistrado monocrático, preocupado em assegurar o pagamento aos credores, já que sabedor das grandes dificuldades em se proceder a alienação dos bens da massa em hasta pública, acatar a solicitação do Administrador Judicial e proceder a intimação do Agravante para que depositasse o sinal do lance outrora ofertado.

A postura do juízo monocrático apenas trouxe as Agravadas, dispêndio de valores e tempo, com a realização de nova praça.

A posição judicial encontra-se divorciada da nova racionalidade econômica trazida pela LFR, que diz respeito à alocação mais eficiente dos ativos.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira

Ao que se vê, era de conhecimento do magistrado que as falidas, em outras hastas públicas, deixaram de auferir pujantes quantias, diante das manobras utilizadas pelos licitantes nos leilões judiciais ocorridos nestes autos.

No caso em comento, não me parece diferente, contudo, o Agravante retratou-se, mais uma vez, sendo certo que o interesse da massa é a arrecadação de valores.

Mais uma vez, ao que parece, houve açodamento na realização de novo leilão, quando se poderia ter resolvido a questão de forma mais célere e eficiente.

Pior, o pedido de reconsideração realizado pelo Agravante ficou “esquecido” no processo originário.

Em se considerando que o processo de recuperação judicial/falência, por si só, já implica perda do valor dos ativos e do próprio negócio do devedor, tais fatos estão sendo potencializados nos presentes autos, já que a perda financeira dos 04 (quatro) ativos das Agravadas, foi pujante.

A meu sentir, se a mudança de postura do Agravante, foi determinante para a realização de novo leilão, a nova mudança, em exíguo prazo de tempo (um dia), deveria, também, ser levada em consideração pelo juízo monocrático, oportunizando-lhe o pagamento do preço inicialmente ofertado.

Assim, a meu sentir, o leilão realizado às fls. 15.590/15.596 é nulo de pleno direito já que o juízo monocrático ceifou o direito do Agravante em proceder ao pagamento do lance inicialmente ofertado.

A decisão recorrida apenas impôs as Agravadas novas e desnecessárias despesas, com a realização de nova hasta pública.

Tanto na recuperação judicial quanto no caso de falência, a legislação brasileira busca alcançar a melhor eficiência econômica para os envolvidos, promovendo o lastro legal para otimizar os resultados da alienação.

Alienações e liquidações eficientes de empresas maximizam o valor dos ativos e possibilitam que os credores recuperem, em parte seus créditos, amenizando assim seus prejuízos.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira

No caso em comento, entendo que o novo leilão realizado 15.590/15.596 é nulo, devendo ser ofertado prazo para que o Agravante honre com o pagamento da proposta ofertada.

Isso posto, dou provimento ao recurso para reformar as decisões de fls. 15.098 e 15.060, determinando que seja lavrado auto de arrematação em nome do Agravante, bem como sua intimação para que, no prazo máximo de dez dias, proceda ao depósito do valor referente ao sinal (25% - R\$ 10.000.000,00), sendo que o saldo devedor deverá ser quitado em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas no valor cada de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais);

Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2021.

Marília de Castro Neves Vieira
Desembargador Relator