



Número: **1013958-87.2022.8.11.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **Primeira Câmara de Direito Privado**

Órgão julgador: **GABINETE - DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS**

Última distribuição : **15/07/2022**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Processo referência: **0029375-91.2010.8.11.0041**

Assuntos: **Sustação/Alteração de Leilão, Liquidação, Revogação de atos praticados em prejuízo de credores e da massa, Ineficácia de atos em relação à massa**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
LM HIGIENIZACAO LTDA - EPP (AGRAVANTE)	GIORDANO DIEGO PROCESKI (ADVOGADO)
COTTON - KING LTDA (AGRAVADO)	ALINE BARINI NESPOLI (PROCURADOR)
ALAIN ROBSON BORGES (TERCEIRO INTERESSADO)	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO (CUSTOS LEGIS)	
ZAPAZ ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA - EPP (REPRESENTANTE/NOTICIANTE)	
LUIZ ALEXANDRE CRISTALDO (REPRESENTANTE/NOTICIANTE)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
13576 3669	18/07/2022 17:14	<a href="#">Decisão</a>	Decisão

**Vistos, etc...**

Trata-se de Recurso de Agravo de Instrumento com pedido de antecipação da tutela recursal e efeito suspensivo (nulidade/suspensão de leilão) interposto por FACILITA HIGIENIZAÇÃO EIRELI, contra decisão exarada pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT, que, nos autos de n. 29.375-91.2010.811.0041 (CÓDIGO 459997), proposta por **COTTON – KING LTDA**, **INDEFERIU** o pedido LIMINAR DE NULIDADE / SUSPENSÃO DO LEILÃO.

Em síntese, o Agravante argumenta que “(...) o juízo a quo em ID 89621564 indeferiu o pedido LIMINAR DE NULIDADE / SUSPENSÃO DO LEILÃO , sob o argumento de que o Agravado não faz jus aos reclames pretendidos, que o contrato de locação não prevê nenhuma devolução de valor comprovadamente investido, TENDO O REQUERENTE APENAS EXPECTATIVA DE DIREITO, e que o art. 895 do CPC não precisa ser aplicado para o caso em testilha”; que a decisão deve ser reformada, pois, o Juízo “a quo” foi provocado quanto à necessidade de formalizar o edital conforme previsões contratuais do contrato de aluguel, quanto aos valores de reembolso quanto a revitalização do imóvel e também porque o leilão não preencheu os requisitos exigidos expressamente pelos artigos 886 e 895, ambos do CPC.

Diz que o pedido foi fundamentado em razão da forma pactuada no contrato de aluguel, que no momento da hasta pública anterior ao término do contrato de locação, no momento de edição do edital, o locatário apresentará os comprovantes de gastos que teve com a revitalização do imóvel para ser devidamente ressarcido.

Menciona que o Edital de Leilão estabelece a realização por meio eletrônico, tendo início em 18/7/2022 às 15:00 horas e encerramento em 02/8/2022, a partir das 15:00 horas, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção no Segundo Leilão, que terá início no dia 02/8/2022 às 15:00 horas e encerramento em 17/8/2022, a partir das 15:00 horas, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% do valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o 3º Leilão, que terá início no dia 17/08/2022 às 15:01h e se encerrará no dia 01/09/2022 a partir das 15:00h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05.

Afirma que “(...) Após esta provocação do juízo, efetuado pelo terceiro interessado, a Juíza de piso INDEFERIU os pedidos do requerente alegando que o contrato de aluguel não previa a restituição de valores a título de revitalização, alegando que mesmo que o edital não fora expedido, que o terceiro de boa-fé, o locatário, já devia ter atacado o edital com as exigências que propunha (sem sequer ter sido expedido o edital que se deveria atacar); alegou ainda que o requerente possui apenas uma EXPECTATIVA de direito, o que nem de forma remota deve prosperar, e indeferiu o pedido face a proximidade do leilão e pelo tempo que os credores estão esperando para receber”; e



que "(...) A juíza de piso ainda afirmou que o valor da revitalização estava representado pelos valores de alugueis durante o período do contrato de aluguel, o que de fato não é verdadeiro, vez que a forma de pagamento de aluguel sequer menciona que aquele formato foi escolhido para esta finalidade que o juízo de piso acredita ser"; que "(...) A cláusula segunda apontada pelo magistrado aqui somente descreve que durante 24 meses o valor de pagamento será um e que os 36 meses restante o valor será outro, não fazendo qualquer menção a valores de restituição ou desconto pela revitalização"; que "(...) O juiz de piso ainda asseverará que o valor de revitalização não é reconhecido pela massa falida, o que de fato não deve prosperar nem de forma remota, uma vez que o parágrafo segundo da cláusula terceira é claro, a saber: (...)CLÁUSULA TERCEIRA PARÁGRAFO SEGUNDO: Finda a Locação, observada a ressalva do parágrafo primeiro da cláusula primeira, o Locatário deverá restituir o imóvel e as benfeitorias realizadas, que obrigatoriamente serão incorporadas ao imóvel, não cabendo pedido de ressarcimento ou indenização, salvo se o Locador solicitar o imóvel antes do prazo convencionado ou caso ocorra hasta pública positiva, ocasião em que o Locatário deverá apresentar os gastos, comprovantes e notas fiscais dos valores gastos com a revitalização total do imóvel ao Locador e no processo para apuração do valor que lhe será indenizado quando o produto da venda judicial ingressar na conta judicial do processo já mencionado no caput, evitando assim o enriquecimento ilícito do adquire".

Defende a reforma da decisão, eis que o parágrafo segundo da cláusula terceira do contrato de locação prevê que em caso de hasta pública o valor quanto a revitalização seriam devidos, de modo que o terceiro interessado está baseado em seu contrato de locação que lhe protege, bem como nas provas físicas de como eram a edificação antes do locatário assumir e agora depois do locatário assumir e ter sua empresa em pleno funcionamento, e as despesas que essa revitalização custou.

Salienta que "(...) A decisão recorrida, ainda deixou de apresentar os fundamentos para a não realização de leilão com lances obscuros por e-mails, tampouco deixou de apresentar fundamentação que justifique a falta de aplicar o disposto no art. 895 do CPC quanto as formas mais abrangentes de pagamento".

Frisa, então, que as partes, locatário e massa falida firmaram contrato de aluguel, em que previa para o caso de hasta pública anterior à finalização do contrato, o reembolso em favor do locatário, a título de revitalização do imóvel, segundo cláusula terceira do mencionado contrato. E que, mesmo após apurado pelo locatário o custo para a revitalização, no valor de R\$ 400.000,00, o leiloeiro, o administrador judicial e o juízo singular deixaram de fazer constar a reserva de tais valores em favor do locatário, descumprindo o comando legal do contrato.

Sustenta a viabilidade da tutela antecipada, à luz do artigo 300 do CPC, pois se encontram presentes os requisitos justificadores, probabilidade do direito, conforme já explanado, e o perigo da demora, tendo em vista "(...) A proximidade da realização do leilão que contém um edital eivado de vícios, com falta de informações importantes sobre valores e ressarcimentos, quanto a publicidade, causa obscuridade quanto a forma oferecida por meio de propostas encaminhadas por e-



mail, que não se foi dito como elas ficariam visíveis para os participantes do leilão virtual, bem como deixa de utilizar a determinação legal do art. 895 CPC quanto a forma de pagamento parcelada”.

Requer seja atribuído efeito suspensivo ao recurso, determinando-se a suspensão do processo no primeiro grau, até o julgamento do mérito.

Pede “(...)2 ) Seja declarada a nulidade do EDITAL DO LEILÃO acostado em ID 89069954 assim como de todos os atos processuais subsequentes, com base no art. 886, I, II, III, V e VI, e 895, todos do CPC”; que “(...)3 ) - seja DECRETADA A NULIDADE DO EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DO IMÓVEL PENHORADO, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia 18/07/2022 às 15:00h e se encerrará dia 02/08/2022 a partir das 15:00h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 02/08/2022 às 15:01h e se encerrará no dia 17/08/2022 a partir das 15:00h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o 3º Leilão, que terá início no dia 17/08/2022 às 15:01h e se encerrará no dia 01/09/2022 a partir das 15:00h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05. tendo em vista o não preenchimento de todos os requisitos exigidos pelo art. 886, do CPC”; que “(...) seja CANCELADA O LEILÃO JUDICIAL DESIGNADO através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia 18/07/2022 às 15:00h e se encerrará dia 02/08/2022 a partir das 15:00h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 02/08/2022 às 15:01h e se encerrará no dia 17/08/2022 a partir das 15:00h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o 3º Leilão, que terá início no dia 17/08/2022 às 15:01h e se encerrará no dia 01/09/2022 a partir das 15:00h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05; “(...) 5) A INCLUSÃO NO NOVO EDITAL, RETIFICAÇÃO/EDIÇÃO - 5.1 – EM DECORRÊNCIA do contrato de locação existente para o lote 02 IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 52.148 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CUIABÁ-MT, do valor de ARREMATAÇÃO, R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) FICARÃO resguardados para o locatário do imóvel, FACILITA HIGIENIZACAO EIRELI CNPJ: 12.843.394/0001-29, a título de restituição pela revitalização do imóvel, para evitar o enriquecimento ilícito de arrematante que não o próprio locatário, em caso de leilão positivo. Ocorrida a arrematação, não sendo o locatário o arrematante, DO VALOR DA ARREMATAÇÃO, o arrematante adquirente, no mesmo prazo de pagamento da comissão do leiloeiro, efetuará o pagamento, a vista e em parcela única, direto ao locatário do valor estabelecido a título de restituição pela revitalização do imóvel, aqui identificado de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), conta para pagamento banco 748; agencia 0810; conta 31223-2, titularidade MAURO BOEIRA JUNIOR CPF 056.808.489-61; 5.2- EM caso de arrematação pelo próprio terceiro interessado FACILITA HIGIENIZACAO EIRELI CNPJ:



12.843.394/0001-29, o valor descrito no item 5.1 a título de restituição pela revitalização do imóvel, deverá ser descontado do valor final da arrematação por ele efetuada, podendo do valor de arrematação ser descontado o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). 5.3- OCORRIDA A ARREMATAÇÃO, por arrematante que não seja o próprio locatário, será EXPEDIDO A CARTA DE ARREMATAÇÃO PARA O ARREMATANTE, CONSTANDO O PRAZO DE 06 (SEIS) MESES PARA QUE O LOCATÁRIO DESOCUPE O IMÓVEL, SOB PENA DE DESPEJO IMEDIATO AO VENCIMENTO DO PRAZO, SEM NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO. 5.4 – QUE SEJA POSSIBILITADO O PAGAMENTO PARCELADO CONFORME ESTABELECE O ARTIGO 886 887 E 895 DO CPC DO CPC COM 20% (VINTE INTEIROS POR CENTO) DO VALOR A VISTA, E O SALDO REMANESCENTE EM 30 (TRINTA) VEZES, COM APLICAÇÃO DE JUROS DE 1% AO MÊS PARA O PAGAMENTO DE CADA PARCELA”.

**É o relatório do necessário.**

### **DECIDO**

Para a concessão do efeito pleiteado liminarmente em agravo de instrumento, faz-se necessária a presença dos pressupostos autorizadores da medida de urgência, quais sejam a relevância na fundamentação e o fundado receio de dano grave e de difícil reparação, a luz dos artigos 300 e 1.019, I, do Código de Processo Civil de 2015:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.”

“Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV, o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:

I – poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando o juiz sua decisão (...).”

**Pois bem.**

Sopesando os argumentos apresentados pela agravante - locatária do imóvel posto em leilão - em sede de cognição sumária, **não identífico** como relevantes os fundamentos apresentados, a ponto de determinar a suspensão da hasta pública, tendo em vista que apesar da relevância das razões, prevalece o entendimento da Magistrada “a quo”, primeiro porque a Agravante/Locatária tinha ciência de que contratou com uma massa falida, sobretudo acerca da eventual expropriação do bem; segundo, porque os valores tidos como atinentes à revitalização do imóvel em questão não foram considerados devidos pela massa falida (revestindo-se, portanto, em mera expectativa de direito), não havendo, portanto, plausibilidade de que tal circunstância devesse constar no edital; terceiro, porque não constou no contrato qualquer impedimento à alienação do bem;



e também porque havia plena ciência acerca do leilão dos ativos da massa falida, tendo em vista a existência de manifestação do advogado da Agravante por diversas vezes no feito, conforme asseverou a Magistrada “a quo”.

Assim, mostra-se descabido, a meu viso, o pedido liminar, inclusive acerca da possibilidade de permanência da locatária no imóvel por 06 (seis) meses, a fim de que possa providenciar outro imóvel, eis que houve indeferimento da pretensão de aquisição do bem por ela; que tinha ciência da arrematação do imóvel por outra pessoa, não havendo qualquer garantia de continuidade na posse do bem.

Em face disso, entendo que deve prevalecer a decisão recorrida, sobretudo em razão da existência apenas de expectativa de direito em face ao bem litigioso, destacando-se que há possibilidade de que o direito se resolva posteriormente em favor da Agravante, que poderá ser ressarcida, se for o caso, independentemente da realização do leilão.

Desse modo, não considero preenchido o requisito concernente à verossimilhança das alegações e probabilidade do direito invocado.

Ante o exposto, **INDEFIRO** o pedido liminar.

Intime-se a parte Agravada, na forma do art. 1.019, II, para que responda no prazo legal.

Intime-se o Administrador Judicial nomeado para manifestar-se.

Após, encaminhem-se os autos à Procuradoria-Geral de Justiça para manifestação, eis que o feito envolve empresa Agravada, em processo de falência.

Após, voltem-me conclusos.

Cumpra-se.

**Des. Sebastião Barbosa Farias**  
**Relator**

