TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
2ª VARA CÍVEL
Rua Antonio de Carvalho, n;º 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901, Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail: upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0000031-09.1990.8.26.0604**
Classe - Assunto	**Falência de Empresários, Sociedades Empresáriais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Pedido de falência**
Requerente:	**Soma Equipamentos Industriais S.A. e outro**
Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>:	**Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDRE PEREIRA DE SOUZA**

Vistos.

1. Fls. 13492/13494: nada a ser provido, diante da decisão proferida às fls. 13496/13499.

Inclusive, diante do extrato do Sisbajud (fls. 13513/13514), que denota ausência de saldo a possibilitar o adimplemento da multa arbitrada, determino a tentativa de constrição cautelar, pelo sistema Sisbajud, com relação aos sócios, a fim de garantir o pagamento da multa indicada na decisão de fls. 13496/13499.

2. A decisão de fls. 13.496/13.499 determinou a intimação de todos os participantes do leilão realizado em 18/11/2025 para manifestação sobre eventual interesse em ofertar lance superior ao apresentado pela empresa One Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Todavia, impõe-se reanálise da questão à luz dos princípios que regem a alienação de bens em processos falimentares e da sistemática estabelecida pelo Código de Processo Civil.

O art. 895, §4º, do CPC estabelece de forma categórica que "não depositado o preço, desfaz-se a arrematação". Trata-se de norma que opera efeitos automáticos, independentemente de pronunciamento judicial constitutivo, consumando-se o desfazimento da arrematação pelo simples inadimplemento do arrematante.

Uma vez frustrada a arrematação por ausência de pagamento, o ato complexo da alienação judicial não se aperfeiçoa, e o imóvel retorna à disponibilidade da massa falida para nova tentativa de alienação. A figura do "segundo colocado" não encontra amparo normativo no sistema processual vigente, que não prevê sucessão automática na posição de arrematante em caso de inadimplemento do lance vencedor.

Com efeito, a hasta pública configura procedimento licitatório de natureza competitiva, regido pelos princípios da publicidade, isonomia e busca do melhor preço. Os lances apresentados durante o certame vinculam-se exclusivamente àquele procedimento específico, não gerando direitos subjetivos aos demais participantes para além da sessão em que foram ofertados.

A dinâmica própria da hasta pública pressupõe que os licitantes formulem suas propostas considerando as condições objetivas então vigentes - valor mínimo estabelecido, características do bem, interesse dos demais participantes, conjuntura de mercado. Encerrado o certame, frustrada a arrematação e transcorrido lapso temporal relevante, não subsiste fundamento jurídico para reconhecer preferência a quem ofertou lance inferior, sob pena de subversão da lógica competitiva inerente ao instituto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE PEREIRA DE SOUZA, liberado nos autos em 12/12/2025 às 13:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-09.1990.8.26.0604 e código KaG9W3aq.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
2ª VARA CÍVEL
Rua Antonio de Carvalho, n;º 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901, Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail: upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Ademais, conforme amplamente fundamentado na decisão de fls. 13.496/13.499, a arrematante Top Invest Negócios Imobiliários Ltda. foi regularmente condenada ao pagamento de multa de 10% sobre o valor da arrematação frustrada (R$ 144.100,00), além da comissão devida ao leiloeiro (R$ 72.050,00), caso não se concretize a proposta formulada pela empresa One Empreendimentos Imobiliários Ltda., justamente em razão de sua conduta incompatível com os deveres de lealdade processual.

O comportamento levado a efeito pela referida arrematante - que apresentou lance vencedor com plena ciência das características do imóvel expressamente descritas no edital e posteriormente buscou escusar-se do cumprimento da obrigação mediante alegações que deveriam ter sido objeto de verificação prévia - compromete a seriedade do sistema de alienações judiciais.

Nesse contexto, eventual chamamento do segundo colocado, além de carecer de previsão legal, representaria verdadeiro prêmio à conduta processual inadequada da arrematante remissa, permitindo que terceiros se beneficiassem da desistência injustificada, em flagrante violação aos princípios da moralidade e da boa-fé objetiva.

Acrescente-se que o imóvel denominado "Sítio Biancalana" atraiu significativo número de participantes (34 licitantes habilitados, segundo informação do leiloeiro às fls. 13.450), demonstrando inequívoco interesse de mercado. A realização de nova hasta pública, em condições de ampla publicidade e com novo patamar mínimo estabelecido a partir da proposta apresentada pela empresa One Empreendimentos Imobiliários Ltda., mostra-se medida que melhor atende aos interesses da massa falida e dos credores habilitados.

3. A empresa One Empreendimentos Imobiliários Ltda. apresentou proposta de arrematação com pagamento parcelado (fls. 13.473) pelo valor total de R$ 2.000.000,00, com entrada de R$ 500.000,00 (25%) e saldo de R$ 1.500.000,00 em 24 parcelas mensais de R$ 62.500,00, atualizadas pela Tabela Prática do TJSP, acrescido de 5% de comissão ao leiloeiro.

O valor proposto supera significativamente o lance frustrado (R$ 1.441.000,00) e o valor mínimo estabelecido para a 3ª hasta pública, demonstrando, em tese, vantagem econômica para a massa falida.

O Ministério Público manifestou-se às fls. 13.520/13.521, opinando favoravelmente pela proposta apresentada, ressalvando, contudo, a necessidade de se assegurar aos demais interessados a oportunidade de participação em procedimento licitatório, conferindo-se visibilidade, impessoalidade, publicidade e competitividade ao expediente, nos seguintes termos:

"não me oponho à reabertura do procedimento licitatório para a venda da área sob matrícula 432, intimando-se a peticionante para depósito imediato do valor correspondente a 25% da oferta apresentada, intimando-se, em sequência, todos os licitantes cadastrados pelo leiloeiro que participaram do certame anterior, a fim de que possam se manifestar e ofertar lance superior ao formulado pela empresa One Empreendimentos Imobiliários Ltda."

A manifestação ministerial merece acolhimento.

Com efeito, embora a proposta apresentada aparente vantajosidade econômica, sua aceitação direta, sem submissão a procedimento licitatório competitivo, violaria os princípios da isonomia e da busca do melhor preço que regem as alienações de bens em processos falimentares.

Conforme amplamente fundamentado na decisão de fls. 13.496/13.499, a aceitação de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE PEREIRA DE SOUZA, liberado nos autos em 12/12/2025 às 13:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-09.1990.8.26.0604 e código KaG9W3aq.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
2ª VARA CÍVEL
Rua Antonio de Carvalho, n;º 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901, Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail: upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

proposta direta apenas se legitima quando demonstrada inexistência de outros interessados ou quando o valor oferecido se revela manifestamente superior às expectativas de mercado. No caso concreto, considerando-se que o imóvel foi recentemente submetido a hasta pública que atraiu 34 licitantes habilitados, recomenda-se a realização de nova hasta pública, assegurando-se igualdade de oportunidades a todos os potenciais interessados.

A solução que melhor concilia os interesses da massa falida, dos credores habilitados e dos princípios constitucionais da publicidade, impessoalidade e eficiência consiste na realização de nova hasta pública, estabelecendo-se como lance mínimo o valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), nos exatos termos da proposta formulada pela empresa One Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Tal sistemática preserva a competitividade do certame, permite a participação de todos os interessados em igualdade de condições, estabelece patamar mínimo significativamente superior ao fixado na hasta frustrada e, caso não haja lances superiores, possibilita a arrematação pela própria proponente pelo valor por ela apresentado.

Ante o exposto, **indefiro** o chamamento do segundo colocado na hasta pública realizada em 18/11/2025, pelos fundamentos acima expostos, e **acolho** a manifestação do Ministério Público de fls. 13.520/13.521, para **determinar** a realização de **nova hasta pública** para alienação do imóvel denominado "Sítio Biancalana" (Transcrição nº 432 do CRI de Sumaré/SP), contendo 93.445,82 m², nas seguintes condições:

a. Valor mínimo para 1ª hasta pública: **R$ 2.000.000,00** (dois milhões de reais), nos termos da proposta apresentada pela empresa One Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

b. Modalidade de pagamento: À vista ou parcelado em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, com entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, ficando o saldo remanescente atualizado mensalmente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo;

c. Comissão do leiloeiro: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante;

d. Condição para participação: Os interessados deverão apresentar comprovante de depósito judicial ou caução correspondente a 10% (dez por cento) do valor mínimo estabelecido para a hasta, nos termos do art. 892 do CPC;

3. Determino a expedição de edital com ampla divulgação, devendo o Leiloeiro Oficial providenciar a intimação pessoal de todos os 34 (trinta e quatro) licitantes que participaram do certame realizado em 18/11/2025, preferencialmente por correio eletrônico nos endereços fornecidos quando da habilitação, comprovando-se nos autos;

4. Caso não haja lances na 1ª hasta, haverá aceitação da proposta formulada pela empresa One Empreendimentos Imobiliários, que deverá, inclusive participar da hasta, e reiterar seu lance, que não poderá ser inferior ao já proposto nestes autos (fl. 13473), e poderá participar do certame em igualdade de condições com os demais interessados, não havendo a necessidade de cumprimento da determinação de depósito do valor correspondente à entrada, no montante de R$ 500.000,00, no prazo de 48 horas, diante da necessidade de instalação de nova hasta pública.

Expeça-se edital de hasta pública na forma acima determinada, se possível, para a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE PEREIRA DE SOUZA, liberado nos autos em 12/12/2025 às 13:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-09.1990.8.26.0604 e código KaG9W3aq.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUMARÉ
FORO DE SUMARÉ
2ª VARA CÍVEL
Rua Antonio de Carvalho, n;º 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901, Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail: upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

realização antes mesmo do início do recesso forense.

Intime-se o Leiloeiro Oficial para cumprimento, **com urgência**.

Intimem-se os interessados nos termos da fundamentação.

Abra-se vista para manifestação, por parte do Administrador Judicial, e Ministério Público.

Cumpra-se com urgência.

Sumaré, 12 de dezembro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE PEREIRA DE SOUZA, liberado nos autos em 12/12/2025 às 13:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-09.1990.8.26.0604 e código KaG9W3aq.