



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**DESPACHO**

**Agravo de Instrumento nº 2212971-91.2026.8.26.0000**

**Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial**

**Relator(a): MAURÍCIO PESSOA**

**Agravante: Mohamed Said Jaafar**

**Agravado: Botucatu Têxtil S/A**

**Interessados: Blue Denin, Asia Fomento Mercantil Ltda, Santista Têxtil Brasil S/A, Hope Fomento Mercantil Ltda, Banco Santander Banespa S/A, Fundo de Investimento Em Direito Creditórios Não Padronizados Pcg Brasil Multicarteira, Opinião S/A, Nalco do Brasil Ltda, Roberto Faconti, Montijo Participações Ltda, Carlos Roberto Galhardo da Silva, Tear Têxtil Industria e Comercio Ltda, Alessandra Lúcia S Miranda e Outros, Aline Aparecida Barbeta e Outros, Adna Fernandes da Silva e Outros, A União, Banco Daycoval S/A, Ykk do Brasil Ltda, Santana Têxtil Mato Grosso S/A, Banco Bva S.a, Banco Industrial e Comercial S/A, Nelson dos Santos, Banco Abc Brasil S/A, Banco Indusval S/A, Bonor Industrial S/A, Companhia Tecidos Santanense, Banco Fibra S/A, Intercash Fomento Mercantil Ltda, Orlando Geraldo Pampado, Marina Alves Faria, Joao Alves Soares da Silva e Outros, Freudenberg Não Tecidos Ltda, Suape Têxtil S/A, Horizonte Têxtil Ltda., Coteminas S.a., Credores Trabalhistas - 18, Eduardo de Meira Coelho, Intermédica Sistema de Saúde S.a., Lumen Serviços Graficos Ltda. Epp, A.telecom S.a, Avery Denisson do Brasil S/A, Levi Staruss do Brasil Industria e Comercio Ltda, Rosangela Caldardo, Zfac Comercial Ltda, Maximum Fomento Comercial Ltda, Technoro Comercial Industrial e Empreendimento Ltda., Empresa Brasileira de Correios e Telegrafos, Telecomunicações de São Paulo S/A - Telesp, Nelson Aparecido Nunes, Bt Equipamentos Industriais Ltda., Mirella Helene Ferreira, Alshernetti Administradora Ltda, Álvaro Nicoletti, Fabio Martin, Lut - Gestão e Intermediação de Ativos Ltda, Flora Erica Oliveira Santos, Imóvel, Angela Chuang Su, Chen Cheng She, Chen Hung Chun, Município de Botucatu, Estado de São Paulo, União Federal – Pru, Mohamed Said Jaafar e Magia Transporte de Cargas Ltda**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Nº de Origem: 2212971-91.2026.8.26.0000**

Vistos *etc.*

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de tutela recursal, interposto contra decisão que, em incidente de alienação de bens, distribuído por dependência ao processo falimentar de Botucatu Textil S/A, rejeitou a impugnação apresentada por Mohamed Said Jaafar e determinou o “*prosseguimento de ambas hasta públicas, com a publicação dos editais*”.

Recorreu Mohamed Said Jaafar a sustentar, em síntese, que a decisão recorrida viola a coisa julgada formada na ação anulatória, a qual assegurou o direito de retenção do imóvel até a restituição integral do valor pago e a indenização das benfeitorias úteis e necessárias; que não houve restituição definitiva do preço, e nem tampouco foi apurada a indenização referente às benfeitorias necessárias e úteis; que é inaplicável o artigo 136 § 2º da Lei nº. 11.101/2005 por se tratar de ação anulatória, e não de ação revocatória; que o imóvel foi arrecadado e avaliado sem a sua participação, em afronta ao contraditório e à ampla defesa; que o laudo de avaliação foi produzido por profissional contratado pela massa falida, sem oportunizar a indicação e a apuração das benfeitorias indenizáveis; que as benfeitorias devem ser apuradas e indenizadas; que adquiriu o imóvel de boa-fé, realizou investimentos, pagou tributos e preservou a função social da propriedade; que deve ser



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

assegurado o direito de utilizar o crédito decorrente da restituição do preço e das benfeitorias como lance em eventual leilão; que outros adquirentes em situação idêntica tiveram preservado o direito de retenção e não sofreram a imediata arrecadação e alienação dos imóveis, a revelar tratamento desigual dispensado pelo D. Juízo de origem; que a hasta pública não pode prosseguir antes da definição e do pagamento do valor devido. Requereu a concessão do efeito suspensivo para *“determinar a suspensão da determinação judicial para prosseguimento da hasta pública do imóvel”*, e, ao final, o provimento do recurso *“para reformar integralmente a r. decisão agravada de fls. 2.295 dos autos principais, afastando, assim, a determinação para prosseguimento da hasta pública, bem como a nulidade dos atos processuais desde as fls. 2.230, assegurando o direito do Agravante em se manifestar acerca do Laudo de Avaliação de fls. 1.917, ou caso seja outro o entendimento no sentido de que a liquidação das benfeitorias deva ser feita mediante liquidação às expensas do Agravante, nos autos da Ação Anulatória, que seja determinada a suspensão da hasta pública até que sejam liquidados o valor a ser restituído ao Agravante, bem como o valor das benfeitorias indenizáveis, garantindo ao Agravante a utilização do crédito apurado derivado da Ação Anulatória para eventualmente ser utilizado, caso tenha interesse em participar do leilão, para quitação do mesmo”*.

Recurso preparado (fls. 20/21).

É o relatório.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

A r. decisão recorrida, proferida pelo Dr. Marcus Vinicius Bacchiega, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu, assim se enuncia:

*Vistos.*

*Fls. 2220/2223, 2277/2282 e 2291: Assiste razão ao Administrador Judicial e ao Ministério Público.*

*Trata-se de alienação de bens da Massa Falida para a liquidação do ativo.*

*Ao adquirente de boa-fé foi determinada a restituição do valor pago, o que já ocorreu nos autos do processo da ação revocatória.*

*Logo, não há doravante o direito de retenção e o bem já retornou ao status quo ante, isto é, ao patrimônio da Massa Falida.*

*Bem por isso que a avaliação se deu de forma global para apurar o valor de mercado do bem, independentemente da avaliação da existência de benfeitorias supostamente realizadas pelo adquirente e da sua espécie.*

*A apuração de eventuais benfeitorias realizadas pelo adquirente, as quais sequer foram indicadas na manifestação, deverá ocorrer no processo supracitado, em liquidação, o que o adquirente, embora habilitado nos autos, não promoveu.*

*Portanto, rejeito a impugnação de fls. 2220/2223 e determino o prosseguimento de ambas hastas públicas, com a publicação dos editais.*

*Fls. 2292/2293: manifeste-se o Administrador Judicial e o Ministério Público.*

*Intime-se. (fls. 2295 dos autos originários).*

Em sede de cognição sumária, estão presentes os pressupostos do pretendido efeito suspensivo.

As razões expostas pelo agravante são relevantes, pois a sentença proferida na ação anulatória (proc. nº.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

0002002-46.2013.8.26.0079), confirmada por esta Câmara Reservada, em relação à anulação da alienação, quando do julgamento da apelação, consignou expressamente que:

*Devido à nulificação da venda, o valor pago, corrigido monetariamente, deverá ser restituído ao adquirente (primeiro réu), o qual, por ser possuidor de boa-fé, deverá ser indenizado pelas benfeitorias necessárias e úteis, assim como poderá levantar as voluptuárias, de acordo com o artigo 1.219 do Código Civil, tudo em liquidação de sentença.*

*Por reconhecer a boa-fé do primeiro réu, o qual adquiriu os imóveis sob aparência de legalidade, o retorno do bem à posse e propriedade da autora somente ocorrerá de fato quando cumprido o parágrafo anterior.*

Nesse contexto, a sentença, ao que parece, garantiu ao agravante o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, o que, ao que tudo indica, ainda não ocorreu.

Ainda que se possa notar certa desídia do agravante ao não instaurar o incidente de liquidação para apurar as indenizações das benfeitorias necessárias e úteis, ela, por si só, não parece ser suficiente para afastar, nesta análise inicial, a proteção conferida pela coisa julgada.

Além disso, ao administrador judicial, na qualidade representante da massa e um dos responsáveis pela maximização do valor dos ativos, também competia diligenciar pela regular apuração do crédito decorrente das benfeitorias, de modo a viabilizar o prosseguimento regular dos atos de alienação.

Considerados os elementos até então



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

apresentados, a realização da hasta pública dos imóveis antes da definição e da liquidação do valor das benfeitorias necessárias e úteis — que, inclusive, podem não ter sido integralmente consideradas quando da elaboração do laudo de avaliação dos imóveis, aparentemente elaborado sem a participação do agravante — revela-se, ao menos neste juízo preliminar, medida açodada, a comportar melhor exame pelo Colegiado por ocasião do julgamento do recurso.

O *periculum in mora*, por sua vez, decorre da iminência da consumação da hasta pública, com a alienação dos imóveis a terceiros e a possível imissão do arrematante na posse, o que pode tornar irreversível a situação fática, em prejuízo do exame adequado das questões suscitadas no recurso, a comprometer a instrumentalidade recursal.

Processe-se, pois, o recurso com efeito suspensivo para suspender-se a hasta pública designada em relação aos imóveis das matrículas n<sup>os</sup> 12.080, 44.650, 49.651, 49.650 e 53.386 do 3<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, até o julgamento definitivo do recurso pelo Colegiado, comunicando-se o D. Juízo de origem.

Sem informações, intime-se a agravada, na pessoa do administrador judicial, para responder no prazo legal.

Em seguida, abra-se vista para a D. Procuradoria Geral de Justiça.

Após, voltem para julgamento virtual, eis que o presencial/telepresencial, aqui, não se justifica.

Intimem-se.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

São Paulo, 27 de agosto de 2026.

**MAURÍCIO PESSOA**

Relator