



**Poder Judiciário
Comarca de Goiânia**

Gabinete do Juiz da 21ª Vara Cível

Telejudiciario (62) 3216-2070, Fórum Cível: 62-3018-6000, 5ª UPJ das Varas Cíveis (62) 3018-6456 e (62) 3018-6457,
WhatsApp 5ª UPJ: (62) 3018-6455

E-mail 5ª UPJ: 5upj.civelgyn@tjgo.jus.br, Gabinete Virtual: gab21varacivel@tjgo.jus.br, WhatsApp Gabinete 21ª: (62) 3018-6472

Endereço: (Edifício Forum Cível) Avenida Olinda, Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, Park Lozandes, Cep: 74.884-120 -
Goiânia - GO

DECISÃO/MANDADO

Processo nº 5299953-24.2016.8.09.0051

I - RELATÓRIO.

Trata-se de processo de falência do GRUPO SANTA GENOVEVA, convolada de anterior recuperação judicial, conforme documentos acostados aos autos. O procedimento falimentar já tramita há aproximadamente 8 (oito) anos, tendo a Recuperação Judicial sido iniciada em 17 de novembro de 2016, conforme informações constantes no evento inaugural.

O Administrador Judicial CROSARA ADVOGADOS ASSOCIADOS, nomeado para o exercício das funções previstas no artigo 22 da Lei 11.101/2005, apresentou manifestação circunstanciada (evento nº 2007) relatando o cumprimento integral das obrigações que lhe foram atribuídas na decisão de evento nº 1994, consistentes na elaboração, assinatura e encaminhamento de ofícios às operadoras de planos de saúde e ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Crixás-GO.

Na mesma manifestação, o Administrador Judicial requereu expressamente a autorização para realização de leilão judicial eletrônico do imóvel pertencente à Massa Falida onde funcionava o Hospital Santa Genoveva, fundamentando seu pedido em circunstâncias fáticas e jurídicas relevantes, especialmente:

A existência de diligências pendentes da serventia judicial, notadamente: (a) expedição de ofício ao Banco Central do Brasil; (b) realização de pesquisa patrimonial via SISBAJUD; e (c) realização de pesquisa via INFOJUD;

A ocorrência de circunstância superveniente de indiscutível gravidade, consistente em vistoria da Vigilância Sanitária e Ambiental do Município de Goiânia realizada em 11/07/2025, que constatou a incidência de focos de proliferação dos vetores das arboviroses Dengue, Zika e Chikungunya no imóvel do Hospital Santa Genoveva, com "risco real e iminente à saúde da população que reside no entorno do imóvel, em área urbana densamente ocupada";

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:01

A comprovação de que a manutenção do hospital como ativo inerte gera não apenas desperdício patrimonial, mas também risco sanitário real, representando um ônus à Massa Falida, um foco de riscos ambientais e de saúde pública e um obstáculo à satisfação dos direitos dos credores.

O Administrador Judicial ressaltou ainda que a alienação célere do imóvel, além de cumprir a determinação legal de realização do ativo dentro do prazo máximo de 180 dias previsto no art. 142, §2º-A, IV da Lei 11.101/2005, traria duplo benefício: (i) a arrecadação de valores para pagamento dos credores e (ii) a possibilidade de o imóvel voltar a cumprir sua função social sob nova titularidade.

É o relatório do essencial. DECIDO.

II - FUNDAMENTAÇÃO.

Do Marco Normativo Aplicável

A análise do pedido do Administrador Judicial requer a compreensão do atual regime jurídico da alienação de bens na falência, substancialmente modificado pela Lei nº 14.112/2020, que alterou diversos dispositivos da Lei nº 11.101/2005 (Lei de Recuperação Judicial e Falência - LRF).

O procedimento para alienação de bens da massa falida encontra-se regulamentado principalmente nos arts. 140 a 143 da Lei nº 11.101/2005, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.112/2020, além da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que disciplina especificamente a alienação judicial por meio eletrônico.

Verifica-se que a Resolução CNJ nº 236/2016, também se apresenta como marco regulatório para os leilões judiciais eletrônicos no país.

Das Inovações Trazidas pela Lei 14.112/2020

As alterações promovidas pela Lei nº 14.112/2020 representam verdadeira mudança paradigmática no procedimento falimentar, especialmente quanto à realização do ativo. Entre as principais modificações, destacam-se:

Ampliação das modalidades de alienação: nos termos do caput do art. 142 da Lei 11.101/2005, a alienação poderá ocorrer por leilão (eletrônico, presencial ou híbrido), processo competitivo organizado por agente especializado e de reputação ilibada ou qualquer outra modalidade aprovada nos termos da lei;

Abolição expressa do conceito de preço vil: o art. 142, §2º-A, V, da LRF determina expressamente que "será dispensada a aplicação do conceito de preço vil para fins de alienação dos bens e direitos da massa falida", reconhecendo o caráter forçado da alienação falimentar;

Fixação de prazo máximo para venda: conforme o art. 142, §2º-A, IV, da LRF, a alienação deve ocorrer no prazo máximo de 180 dias contados da data da lavratura do auto de arrecadação, coadunando-se com o disposto no art. 22, III, "j", que inclui entre os deveres do administrador judicial na falência "proceder à venda de todos os bens da massa falida dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da juntada do auto de arrecadação";

Novo regime para impugnações: o art. 143 da LRF estabelece que as impugnações poderão ser apresentadas em 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação e, se questionarem o valor de venda, somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme superior e depósito-caução de 10% do valor ofertado, observadas as regras complementares dos §§ 2º a 7º;

Sistema de múltiplas chamadas: o art. 142, §3º-A, I a III, da LRF instituiu um sistema progressivo de leilão em três chamadas, sendo a primeira pelo valor de avaliação, a segunda (após 15 dias) por valor não

inferior a 50% da avaliação, e a terceira (após mais 15 dias) pelo maior valor oferecido, independentemente do montante.

A doutrina especializada identifica nessas alterações a clara opção legislativa pela celeridade e eficiência na liquidação dos ativos da massa falida. Manoel Justino Bezerra Filho salienta que as novas regras estabeleceram modificações substanciais no procedimento de realização do ativo, adotando como princípio fundamental que a realização do ativo deve iniciar imediatamente após a arrecadação, independentemente da consolidação do quadro de credores (BEZERRA FILHO, Manoel Justino. Lei de Recuperação de Empresas e Falência. 17. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025).

Na mesma linha, Marcelo Barbosa Sacramone destaca que a desvinculação entre a realização dos ativos e a formação do quadro geral de credores acelera o processo falimentar sem comprometer a ordem de pagamento, sendo a abolição do conceito de preço vil um fator determinante para otimizar o procedimento de alienação (SACRAMONE, Marcelo Barbosa. Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2025).

Da Adequação e Urgência do Pedido de Realização do Leilão Eletrônico.

No caso concreto, o pedido do Administrador Judicial para realização de leilão eletrônico do imóvel pertencente à Massa Falida do GRUPO SANTA GENOVEVA apresenta-se não apenas adequado ao regime jurídico vigente, mas também revestido de especial urgência por diversas razões.

Primeiramente, a constatação pela Vigilância Sanitária e Ambiental do Município de Goiânia, em 11/07/2025, da existência de focos de proliferação de vetores de arboviroses no imóvel hospitalar evidencia risco sanitário real e iminente à população do entorno, exigindo providências imediatas. Esta circunstância, por si só, já justificaria a autorização para alienação célere do bem, como forma de permitir sua reintegração ao circuito econômico sob nova titularidade, com melhores condições de manutenção e preservação.

Ademais, a necessidade de observância do prazo legal máximo de 180 dias para alienação dos bens arrecadados (art. 142, §2º-A, IV, da LRF) impõe a adoção de medidas concretas para viabilizar a venda, especialmente considerando o tempo já decorrido desde o início do processo falimentar.

Vale ressaltar que a jurisprudência e a doutrina são unâimes em reconhecer que a manutenção prolongada de bens sob administração da massa falida, especialmente imóveis de grande porte como um hospital, gera custos expressivos de conservação, segurança e manutenção, além de sujeitar o patrimônio à deterioração física e desvalorização econômica.

Fábio Ulhoa Coelho observa que os bens devem ser vendidos tão logo arrecadados, pois a experiência demonstra que a demora na liquidação representa desastre para a comunidade de credores (COELHO, Fábio Ulhoa. Comentários à Lei de Falências. 16. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025).

No mesmo sentido, Paulo Fernando Campos Salles de Toledo esclarece que o sistema de leilão em múltiplas chamadas com valores decrescentes visa a conciliar dois objetivos aparentemente antagônicos: a maximização do ativo e a celeridade na liquidação. Ao permitir a venda por qualquer valor na terceira chamada, o legislador faz prevalecer a celeridade, reconhecendo que a manutenção prolongada do bem sob administração da massa gera custos e deterioração que, muitas vezes, superam a perda decorrente da alienação por valor reduzido (TOLEDO, Paulo Fernando Campos Salles de; ABRÃO, Carlos Henrique (Coord.). Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2022).

Da Opção pelo Leilão Eletrônico como Modalidade de Alienação.

Dentre as modalidades de alienação previstas no caput do art. 142 da Lei 11.101/2005, o leilão eletrônico apresenta-se como a opção mais adequada para o caso concreto, por diversas razões.

Primeiramente, a Resolução CNJ nº 236/2016 estabeleceu um arcabouço normativo detalhado para a realização de leilões judiciais eletrônicos, garantindo a segurança jurídica, a publicidade e a transparência do procedimento. A norma determina requisitos específicos para credenciamento de leiloeiros, padrões de publicidade, mecanismos de autenticidade e segurança, entre outros aspectos relevantes.

Além disso, o leilão eletrônico proporciona benefícios concretos para a maximização do valor da arrematação, tais como:

Maior alcance na divulgação, permitindo que potenciais arrematantes de qualquer localidade tomem conhecimento e participem do certame;

Ampliação do número de interessados, eliminando barreiras geográficas e logísticas existentes nos leilões presenciais;

Maior competitividade entre os licitantes, aumentando as chances de obtenção de melhor preço;

Possibilidade de disponibilização de catálogo online com fotos, vídeos e descrição detalhada do imóvel;

Formação de registros eletrônicos auditáveis de todo o procedimento, garantindo transparência e segurança.

Estas vantagens são reconhecidas pela doutrina especializada, como observa Marcelo Barbosa Sacramone, ao afirmar que o leilão eletrônico é a modalidade que melhor atende aos princípios da publicidade, eficiência e transparência no processo falimentar, permitindo maior difusão da informação e ampliação da base de potenciais arrematantes (SACRAMONE, Marcelo Barbosa. A Realização do Ativo na Falência. Revista de Direito Empresarial, São Paulo, v. 26, p. 157-178, jan./mar. 2023).

Da Nomeação do Leiloeiro e Fixação de Honorários.

A condução do leilão eletrônico requer a nomeação de leiloeiro público devidamente habilitado. Conforme o art. 883 do Código de Processo Civil, a nomeação do leiloeiro público compete ao juiz, sendo que a Resolução CNJ nº 236/2016 determina que a alienação judicial por meio eletrônico será realizada por leiloeiro credenciado perante o órgão judiciário.

No caso em análise, o leiloeiro ANTÔNIO BRASIL II (Matrícula 019/00 de 03.07.2000), aparentemente preenche os requisitos necessários, devendo comprovar seu regular credenciamento perante o TJGO conforme exigência da Resolução CNJ nº 236/2016.

Quanto à remuneração, o art. 24 do Decreto nº 21.981/1932 estabelece que, na ausência de estipulação prévia, a comissão do leiloeiro será de 5% sobre móveis e 3% sobre bens imóveis. Contudo, o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 prevê que "a remuneração do leiloeiro será fixada pelo magistrado no despacho que autorizar o leilão, em percentual, respeitando-se a tabela e/ou alvarás expedidos pelos órgãos competentes, não podendo exceder o limite de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação".

A jurisprudência recente do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que a comissão mínima do leiloeiro é de 5% sobre o valor da arrematação, vedando sua redução abaixo desse percentual, conforme decisão no RMS 65.084/SP (4ª Turma, Rel. Min. Isabel Gallotti, j. 04/07/2023).

Considerando a natureza e complexidade do caso, envolvendo a venda de imóvel de grande porte (Hospital), as providências necessárias para efetiva realização do leilão, incluindo vistoria, divulgação ampla, catálogo de fotos, e a relevância socioeconômica da alienação, entendo adequada a fixação da comissão do leiloeiro em 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação, percentual ligeiramente superior ao mínimo legal, mas compatível com a complexidade do caso e amparado pela regulamentação específica.

Do Sistema de Três Chamadas e Inaplicabilidade do Conceito de Preço Vil

Um dos aspectos mais relevantes do novo regime de alienação na falência é o sistema de múltiplas chamadas previsto no art. 142, §3º-A, I a III, da Lei 11.101/2005.

Este sistema estabelece a realização do leilão em três etapas sucessivas:

Primeira chamada: pelo valor de avaliação;

Segunda chamada: 15 dias após, por valor não inferior a 50% da avaliação;

Terceira chamada: 15 dias após, pelo maior valor oferecido, independentemente do montante.

A progressividade do sistema visa conciliar dois objetivos aparentemente contraditórios: de um lado, a maximização do valor do ativo (tentativa inicial de venda pelo valor integral da avaliação); de outro, a celeridade processual (possibilidade de alienação por qualquer preço na terceira chamada).

Este modelo reflete a clara opção legislativa pela celeridade na realização do ativo, expressa também na dispensa da aplicação do conceito de preço vil (art. 142, §2º-A, V, da LRF). Ao abolir expressamente a figura do preço vil, o legislador reconheceu a natureza forçada da alienação falimentar e a necessidade de proporcionar segurança jurídica aos arrematantes, evitando impugnações e discussões que apenas protelariam o encerramento do processo.

No caso concreto, considerando o tempo já decorrido desde o início do processo falimentar, o estado de deterioração do imóvel e os riscos sanitários constatados, a aplicação deste sistema mostra-se não apenas juridicamente adequada, mas também materialmente necessária.

III - DISPOSITIVO.

Ante o exposto, com fundamento nos arts. 140 a 143 da Lei nº 11.101/2005, com as alterações da Lei nº 14.112/2020, nos arts. 881 a 887 do Código de Processo Civil e na Resolução CNJ nº 236/2016, DEFIRO o pedido do Administrador Judicial e DETERMINO:

A REALIZAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO do imóvel pertencente à Massa Falida do GRUPO SANTA GENOVEVA, onde funcionava o Hospital Santa Genoveva;

Nomeio ANTÔNIO BRASIL II (Matr. 019/00, 03.07.2000), condicionando-se a nomeação à comprovação de credenciamento perante este Tribunal e à inexistência de impedimentos, nos termos da Resolução CNJ 236/2016; com endereço na Avenida das Palmeiras, esquina com Rua Vitória Régia, ad. 05, lote 06, Bairro Jardim dos Buritis, Aparecida de Goiânia, CEP 74923-640, email: antoniobrasil@leiloesbrasil.com.br, site: www.leiloesbrasil.com.br, fone 3250.1500 e 99679.7104; caberá ao leiloeiro apresentar, em 10 dias, plano de divulgação, cronograma e a plataforma eletrônica a ser utilizada;

Fixo a comissão do leiloeiro em 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, além do ressarcimento das despesas comprovadas (remoção, guarda, conservação, publicidade e organização), nos termos do art. 7º da Resolução CNJ 236/2016 e da orientação do STJ (RMS 65.084/SP), que estabelece o mínimo legal de 5%, vedando sua redução abaixo desse percentual;

O leilão ocorrerá em três chamadas, respeitados os termos do edital: (i) primeira chamada pelo valor de avaliação; (ii) segunda chamada, 15 dias após, por valor não inferior a 50% da avaliação; (iii) terceira chamada, 15 dias após, por qualquer preço; com a inaplicabilidade de preço vil, conforme art. 142, §3º-A, I a III, c/c §2º-A, V, da LRF;

Que o leiloeiro promova AMPLA PUBLICIDADE do leilão, mediante:

Publicação de edital no Diário da Justiça Eletrônico e em jornal de ampla circulação;

Divulgação em site na rede mundial de computadores, inclusive com fotos e descrição detalhada do imóvel;

Material impresso de divulgação;

Disponibilização do edital nos átrios do Fórum e locais de grande circulação;

Que o edital do leilão CONTENHA, além das informações básicas sobre o processo:

Descrição pormenorizada do imóvel, com área, localização, características e estado de conservação;

Valor da avaliação;

Informação de que se trata de venda forçada em processo falimentar;

Condições de pagamento e garantias;

Comissão do leiloeiro;

Datas e horários das chamadas do leilão;

Menção expressa à dispensa do conceito de preço vil;

Informação sobre ônus, recursos pendentes e situação jurídica do imóvel;

A INTIMAÇÃO das partes, credores e Fazendas Públicas (Federal, Estadual e Municipal) acerca da realização do leilão, por meio eletrônico, nos termos do art. 142, §7º da Lei 11.101/2005;

Que o Administrador Judicial apresente aos autos, no prazo de 15 (quinze) dias:

Laudo de avaliação atualizado do imóvel;

Certidão atualizada da matrícula do imóvel;

Informações sobre ônus e gravames existentes;

Minuta do edital de leilão para homologação;

Que o leiloeiro nomeado apresente, no prazo de 10 (dez) dias, proposta detalhada de divulgação e realização do leilão, incluindo cronograma de atos, plataforma eletrônica a ser utilizada e meios adicionais de publicidade;

Que a serventia judicial CUMPRA as diligências pendentes mencionadas pelo Administrador Judicial, especificamente:

Expedição de ofício ao Banco Central do Brasil;

Realização de pesquisa patrimonial via SISBAJUD;

Realização de pesquisa via INFOJUD;

HOMOLOGO as despesas indicadas pelo Administrador Judicial, no montante total de R\$ 2.794,15 (dois mil, setecentos e noventa e quatro reais e quinze centavos), com o consequente reconhecimento das despesas da Administração Judicial no Quadro-Geral de Credores da Falência do Grupo Santa Genoveva, a serem pagas com preferência aos demais créditos concursais, nos termos do art. 84 da LRF (créditos extraconcursais).

Cumpra-se com urgência, observando-se o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para a alienação (art. 142, §2º-A, IV, e art. 22, III, j, LRF).

12 Intimem-me o representante do Ministério Público e Fazendas Públicas na forma do art. 142, §7º da Lei 11.101/2005, observando-se a intervenção ministerial nas hipóteses previstas no art. 189 da LRF c/c art. 178, I, do CPC/2015.

13. Intime-se o Ilmo. Administrador para as providências de mister, devendo se manifestar ainda sobre as petições de movimentações nºs 2043,2045 e 2046.

Cópia desta decisão servirá como MANDADO/OFÍCIO, para o efetivo cumprimento das determinações constantes do ato, nos termos do artigo 136 e seguintes do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás.

Cumpra-se.

Goiânia, (data da assinatura eletrônica).

MARCELO PEREIRA DE AMORIM

Juiz de Direito da 21ª Vara Cível de Goiânia