



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298189

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023815-21.2025.8.26.0000, da Comarca de Lins, em que são agravantes BVMOGI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e HT4 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA - HABITEM, é agravada ALESSANDRA DINIZ FLORIANO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U." de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), FRANCISCO GIAQUINTO E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 44298

AGRV.N° : 2023815-21.2025.8.26.0000

COMARCA: LINS

**AGTES.: BVMOGI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
HT4 — EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. -
HABITEM**

AGDA.: ALESSANDRA DINIZ FLORIANO DA SILVA

EMENTA: Direito Civil. Agravo de Instrumento. Desconsideração da Personalidade Jurídica. Recurso não provido.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu pedido de desconsideração da personalidade jurídica em incidente instaurado em cumprimento de sentença. As agravantes alegam ausência dos requisitos para a desconsideração, destacando a segregação patrimonial e a inexistência de grupo econômico.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se estão presentes os requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica das agravantes, à luz do Código de Defesa do Consumidor.

III. Razões de Decidir

A decisão agravada baseou-se na teoria menor da desconsideração da personalidade jurídica, prevista no Código de Defesa do Consumidor, que dispensa a prova de fraude ou desvio de finalidade, bastando a comprovação de que a personalidade jurídica representa obstáculo ao ressarcimento de prejuízos ao consumidor.

Evidências indicam a formação de grupo econômico informal, com a participação de Juan Ignacio Coates Vales em diversas empresas no mesmo endereço, justificando a desconsideração.

Não houve demonstração em concreto de que a desconsideração, por si só, viole a proteção dos patrimônios de afetação que seriam geridos pelas agravantes.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Aplicação da teoria menor da desconsideração da personalidade jurídica em relações de consumo. 2. Aplicação da teoria menor prescinde da prova de fraude ou de desvio de finalidade.

Legislação Citada:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CC, art. 50
Lei 4.591/64, arts. 31-A e 31-F
CDC, art. 28, § 5º
Jurisprudência Citada:
STJ, REsp 279.273/SP, Terceira Turma, Rel. p/ acórdão
Des. Nancy Andrighi, j. 04.12.03.

Cuida-se de agravo de instrumento, interposto por BVMOGI Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e HT4 – Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. – Habitem, contra respeitável decisão que deferiu pedido de desconsideração da personalidade jurídica, formulado em incidente instaurado em cumprimento de sentença (fls.1.122-1.128).

Sustentam as agravantes, em apertada síntese, que não estão presentes os requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica, ausente demonstração de que haveria confusão patrimonial ou desvio de finalidade (CC, art.50).

Ressaltam a necessidade de ser respeitada a segregação patrimonial decorrente da constituição de patrimônio de afetação das sociedades de propósito específico, garantindo-se a necessária segurança jurídica ao empreendimento imobiliário a cuja realização se destinam (Lei 4.591/64, arts.31-A e 31-F).

Alegam que não ficou demonstrada a constituição de grupo econômico, pois Juan Ignacio Coates Vales não é sócio ou administrador das agravadas,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

uma vez que ambas apresentam sócios distintos daqueles que compõem o quadro societário das pessoas jurídicas executadas no cumprimento de sentença.

Postulam, assim, a reforma da decisão recorrida, para que seja rejeitado o incidente de desconconsideração da personalidade jurídica em relação a ela.

Recurso bem processado e respondido.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, assim constou da motivação invocada pela r. decisão, aqui agravada:

"(...).

A empresa executada, ESTRELA ACQUARIUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., vendeu à exequente a unidade 56, localizada no loteamento "Village Campestre", situado na rua Minas Gerais, 1405, Lins/SP, no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida".

Até o ajuizamento da ação, a exequente havia desembolsado R\$4.725,00. O imóvel não foi entregue, motivo pelo qual **a executada foi condenada a restituir à autora de forma simples a importância de R\$4.725,00**, corrigida desde cada desembolso e acrescida de juros moratórios legais a partir da citação (fls. 68/77 autos principais).

Iniciada a execução em fevereiro/2020, **foram realizados todos os procedimentos de busca de ativos e bens disponíveis(SISBAJUD, RENAJUD, INFOJUD, etc), sem sucesso.**

A tentativa de penhora livre foi negativa, porquanto não havia bens penhoráveis na sede da executada (fls. 109 autos da execução) e **não foram por ela indicados bens à penhora**, apesar de ciente da tramitação da execução.

No que se refere aos sócios da executada, **aplica-se** de forma direta **o disposto no art. 28, § 5º, do CDC**, bastando para sua inclusão no polo passivo a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dificuldade para a satisfação do crédito decorrente da personalidade jurídica da devedora.

O **endereço da executada**, que foi diligenciado pelo oficial de justiça e consta de seu registro na JUCESP, **é na rua Joaquim Floriano, 466, sala 2408, São Paulo SP** (fls. 27 e 46).

Nesse mesmo endereço situam-se as sedes das empresas **BVMOGI** (fls. 48), **HT4 EMPREENDIMENTOS** (fls. 74/75), **INCORPCONSULTORIA E PART** (fls. 77), **START-UP I** (fls. 80/81), **INVERAMERICAPARTICIPAÇÕES** (fls. 83/84), **START-UP II** (fls. 86/87), **MOJAP** (fls. 88), **NOVAGESTÃO** (fls. 92), **START-UP IV** (fls. 109/110), **START-UP IX** (fls. 112), **START-UP VII** (fls. 114), **START-UP VIII** (fls. 240), **TOURO EMPREENDIMENTOS** (fls. 242/245), **START-UP XII** (fls. 246/247).

JUAN IGNACIO COATES VALES, que é sócio da executada, também é sócio dessas empresas.

Ainda, guia de custas relativa ao Processo 1007921-41.2016, em nome da executada, foi recolhida pela empresa **START-UP II** (fls. 08); guia de custas relativa ao Processo 1005072-67.2014, em nome da executada, foi recolhida pela empresa **INVERCAP** (fls. 08/09); guia de custas relativa ao Processo 1000536-03.2020, em nome da executada, foi recolhida também pela empresa **INVERCAP** (fls. 09/10); guia de custas relativa ao Processo 1003939-82.2017, em nome da executada, foi recolhida pela empresa **INVERCAP** (fls. 10/11), e assim por diante.

Diante desse quadro, **evidencia-se a existência de grupo econômico**, ainda que informal.

Sendo o caso examinado à luz da teoria menor da desconsideração da personalidade, desnecessária a prova de abuso do direito, bastando a comprovação de que se trata, efetivamente, de um grupo econômico, o que ficou demonstrado no caso concreto (...)" (fls. 1.125-1.126; destacamos).

As conclusões a que se chega são exatamente as mesmas.

Inicialmente, despicienda a análise dos requisitos previstos no Código Civil para a pretendida desconsideração da personalidade jurídica, pois o caso em exame é regido pelo Código de Defesa do Consumidor.

Por sua vez, o diploma consumerista adotou a denominada "*teoria menor*" da desconsideração da personalidade jurídica, a qual dispensa prova de fraude ou desvio de finalidade; como se depreende do seguinte dispositivo legal:

"Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.

(...).

§5º Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores".

Nesse sentido, concluiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que: "A aplicação da teoria menor da desconsideração às relações de consumo está calcada na exegese autônoma do §5.º do art. 28 do CDC, porquanto a incidência desse dispositivo **não se subordina à demonstração dos requisitos previsto no caput do artigo indicado, mas apenas à prova de causar, a mera existência da pessoa jurídica, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores**" (REsp 279.273/SP, Terceira Turma, Rel. p/ acórdão Des. Nancy Andrighi, j.04.12.03; destaques nossos).

Na hipótese vertente, a personalidade jurídica da devedora (Estrela Acquarius Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.) vem representando óbice à quitação do débito na exata dicção legal, pois não

localizados bens em nome dela capazes de satisfazer a obrigação, a despeito da constituição de diversas outras pessoas jurídicas com a finalidade de implantação de empreendimentos imobiliários pelo mesmo grupo.

Ademais, não consta dos autos alguma justificativa plausível para o fato de que o patrimônio da sociedade, constituída com o específico propósito de implantar o empreendimento em que a autora adquiriu uma das unidades, não contar com recursos suficientes para responder pela dívida ora executada, cujo valor se revela bastante reduzido, consistente meramente no reembolso de valores pagos.

No mais, como bem demonstrado nos autos, a empresa devedora indica em seus atos constitutivos efetivamente a mesma sede das agravantes (Rua Joaquim Floriano, 466, sala 2408; fls.27-42, 48-50 e 74-76).

O quadro societário, como indicado pelas agravantes, realmente seria distinto do das executadas; no entanto, em ambos os casos se verifica facilmente o envolvimento de Juan Ignácio Coates Vales, que, de fato, deteve quotas da BVMOGI (fls.48-50) e consta como administrador da HT4 (fls.74-76).

Evidente, portanto, a formação do grupo empresarial (Inver Capital), destinado a *"realizar investimentos patrimoniais em projetos habitacionais trabalhando com parceiros regionais de construção para a venda de unidades ao consumidor final"* (fls.260), conjuntura que satisfaz os requisitos do Código de Defesa do Consumidor para que seja deferida a desconsideração da personalidade jurídica em relação às sociedades e sócios indicados no incidente.

O fato de as agravantes se constituírem como sociedades de propósito específico não impede que seus bens, indistintamente, respondam pelo adimplemento de obrigações, caso preenchidos os requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica, como no caso em questão.

Não se pode negar que a Lei 4.591/64 prevê que *"a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes"* (art.31-A).

Igualmente é certo que, mesmo *"Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos"* (art.31-F).

Contudo, presentes os requisitos legais, não há impedimento para que a desconsideração atinja a sociedade de propósito específico, o que não se confunde, necessariamente, com a violação do patrimônio de afetação, situação que necessitaria de análise casuística após a realização de constrição patrimonial.

A constituição e gestão de tal patrimônio exige diversas formalidades, comporta exceções e sua proteção se extingue, nos termos da Lei.

E, no caso, não houve demonstração em concreto de que a desconsideração, por si só, viole a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

proteção dos patrimônios de afetação que seriam geridos pelas agravantes, não tendo se comprovado sequer a sua formal constituição.

Ressalte-se que as agravantes foram constituídas há muitos anos, não havendo indicação de que os fins a que se destinava a sua constituição não tenham sido atingidos até o momento, de modo que a constrição de eventual patrimônio os pudesse obstar.

Dessa forma, pode ser mantida integralmente a r.decisão recorrida por seus próprios e suficientes fundamentos, em que pese o esforço desenvolvido nas razões de recurso, não havendo necessidade de maior reforço de argumentação além do que acima constou.

Diante de todo o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora