



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000337047

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2026821-36.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante ÍTALO SORIANI, são agravados COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO CENTRO BRASILEIRA LTDA-SICOOB UNICENTRO BRASILEIRA., MASSA FALIDA DE DARPEL CONSTRUÇÕES LTDA, JOSÉ ANTÔNIO NONATO e MARCOS CEZAR RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 Desembargadores AZUMA NISHI (Presidente sem voto), TASSO DUARTE DE MELO E RUI CASCALDI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

FORTES BARBOSA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento 2026821-36.2025.8.26.0000

Agravante: Ítalo Soriani

Agravados: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Centro Brasileira Ltda - Sicoob Unicentro Brasileira, Massa Falida de Darpe! Construções Ltda e outros

Interessados: Brasil Trustee Assessoria e Consultoria Ltda (Administradora Judicial) e outros

Nº na origem: 1002853-49.2023.8.26.0457

Voto nº 20.926

EMENTA

Falência – Pedido de convocação de assembleia de adquirentes de imóveis compromissados à venda pela falida – Indeferimento – Questão preliminar de não conhecimento rejeitada – Interesse de recorrer e dialeticidade presentes – A documentação atinente à incorporação enfocada, no entanto, encontra-se arquivada perante o Registro de Imóveis, incabível uma requisição dirigida ao Administrador Judicial - Inviabilidade da utilização do procedimento concursal para a solução da problemática vinculada a coletividade de adquirentes, pois a expedição de um edital de convocação e a realização de uma assembleia devem, se o caso, serem promovidas pelos próprios interessados, ou seja, a partir da iniciativa de membros da coletividade de adquirentes -Conjugação do art. 31-F da Lei 4.591/1964 – Decisão mantida – Recurso conhecido e desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo r. Juízo de Direito da 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem do Foro Especializado das 4ª e 10ª RAJs (Comarca de Campinas), que, no âmbito da falência de Darpe! Construções Ltda, indeferiu pleito do agravante e de outros credores, consistente na juntada de documentação pela Administradora Judicial e pela falida,

promovida a realização de assembleia de adquirentes em relação ao empreendimento Condomínio Vale das Flores, implantado no Município e Comarca de Leme (fls. 4.283/4.284 dos autos de origem).

O agravante reporta, de início, ser compromissário comprador da unidade 63 do Bloco Bromélia do empreendimento denominado "Condomínio Vale das Flores", localizado no Município e Comarca de Leme, conforme contrato celebrado há aproximadamente 10 (dez) anos e que a enfocada unidade encontra-se inserida na incorporação imobiliária registrada na Matrícula 50.412 do Registro de Imóveis da mesma localidade. Ressalta que toda a incorporação imobiliária deve "conter requisitos, dentre eles a eleição, ainda que provisória, de comissão de adquirentes"; porém, a Administradora Judicial da falida "não franqueou informações acerca dos documentos constitutivos da incorporação e, menos ainda, da comissão de adquirentes (fls. 4269-72)". Aduz, ademais, que os falidos também opuseram resistência em fornecer documentos atinentes à constituição da incorporação, expondo que "o descumprimento do dever de informação e cooperação dos sócios da falida salta aos olhos quando sequer trouxeram aos autos a relação dos adquirentes do empreendimento objeto da incorporação imobiliária denominada Vale das Flores". Insurgindo-se contra a decisão recorrida, afirma que "ela contrasta com o determinado pelo art. 50 da Lei 4591/1964 e a própria teleologia do art. 31-F do mesmo diploma legal". Esclarece, nesse ponto, que o referido artigo 50 da Lei 4591/1964 é claro sobre a indispensabilidade da Comissão dos Representantes dos Adquirentes na incorporação, "que certamente está inserida no Contrato de Construção do Empreendimento ou mesmo criada pelos agravados - falida e seus sócios - por deliberação autônoma". Em relação ao art. 31-F da mesma lei, realça sua função de preservação e garantia da economia popular e do interesse dos adquirentes, os quais, com dificuldade, pagaram relevantes valores referentes aos compromissos celebrados com a agravada. Ressaltando pretender garantir a

higidez do patrimônio afetado e sua função social, postula o provimento do presente agravo de instrumento, para que: “a) seja trazido aos autos a relação de adquirentes do empreendimento – Vale das Flores – relativo à incorporação imobiliária; b) seja trazido aos autos o contrato de construção ou ata de criação da Comissão de Representantes de Adquirentes, obrigatórios para toda e qualquer incorporação; c) seja determinada a expedição de edital e realização de Assembleia de Adquirentes, que deve ser realizada ainda que a mingua de demonstração de criação de Comissão de Adquirentes pretérita; d) que do Edital de Convocação conste nova eleição para a composição dos membros da aludida comissão, após o que devem deliberar sobre o designo da incorporação e respectivo patrimônio afetado”. Requer a reforma do “decisum” (fls. 01/10).

Foram concedidos os benefícios da Justiça gratuita em favor do agravante apenas para o fim de viabilizar o processamento deste recurso, feito em seu efeito exclusivamente devolutivo (fls. 26/28).

Em contraminuta, o agravado José Antonio Donato, depois de deduzir questão preliminar de não conhecimento, pede a manutenção da decisão recorrida (fls. 44/46).

Foi colhido parecer ministerial (fls. 52/55), não sendo colhida oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em 31 de maio de 2024, nos autos da autofalência de Darpe1 Construções Ltda, o agravante, noticiando ser compromissário comprador da unidade 63 do Bloco Azaleia do empreendimento denominado Condomínio Vale das Flores, Município e Comarca de Leme, postulou a designação de Assembleia Geral de Adquirentes na incorporação imobiliária descrita na Matrícula 50.412 do Registro de Imóveis da Comarca de Leme, bem como que referido imóvel fosse reconhecido como patrimônio afetado e que, após a realização e tais atos e definições da Assembleia Geral de Adquirentes, fosse

reconhecido o crédito decorrente do Processo 1005267-59.2017.8.26.0318 em futuro Quadro Geral de Credores (fls. 3.668/3.693 dos autos de origem).

A Administradora Judicial, intimada a se manifestar acerca do pedido do agravante e, também, de outros compromissários compradores, esclareceu “que não houve, até o presente momento, a arrecadação de quaisquer bens – à exceção do bloqueio de contas pelo sistema Sisbajud”, bem, como que o 2º Edital de Credores já foi entregue e, assim, cabe aos Peticionários a avaliação do manejo, ou não, do adequado Incidente de Crédito, com o fim de se resguardar eventuais direitos próprios. Ressaltou, então, “que a formação do 1º Edital e 2º Edital de Credores, bem como do Quadro Geral de Credores, não guarda qualquer relação com o alegado patrimônio de afetação, com a possível conclusão da obra ou com a realização de assembleia de adquirentes, haja vista que uma coisa é a apuração do passivo da Massa Falida e outra são os atos praticados por adquirentes, que possuem patrimônio afetado em seu favor e não foi arrecadado pela Massa Falida, já que não há qualquer dispositivo, seja na Lei nº 11.101/05, seja na Lei 4.591/1964, que obrigue a interrupção dos atos da Falência – como, por exemplo, a formação do QGC – em razão da existência de patrimônio de afetação” (fls. 3.813/3.819 dos autos de origem).

Por decisão proferida em 27 de julho de 2024, ao acolher o parecer da Administradora Judicial, o r. Juízo recorrido afirmou não haver “óbice à convocação da Assembleia solicitada, a qual, cabe, por princípio, ser designada pela Comissão de Representantes dos adquirentes, nos termos do já mencionado artigo 31-F, § 1º, da Lei de Incorporação”. Por fim, à vista da publicação do edital do artigo 7º, § 2º, da Lei 11.101/2005, frisou-se caber aos “peticionários, em relação aos créditos mencionados, atentarem, se o caso, ao artigo 8º do mesmo diploma legal, bem como ao Comunicado CG 219/18” (fls. 3.977/3.978 dos autos de origem).

Foi, a seguir, proferida decisão que

autorizou o leilão das unidades que haviam sido objeto de dação em pagamento entre a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Centro Brasileira Ltda (fls. 4.060 dos autos de origem).

O agravante e outros compromissários compradores ajuizaram embargos de declaração, por meio do qual alegaram omissão em relação à pretérita incorporação e compromisso de compra e venda em favor dos próprios embargantes, visto que a incorporação imobiliária e existência dos referidos contratos já haviam sido noticiadas nos presentes autos, sendo que o imóvel objeto da Matrícula 50.412 é patrimônio afetado à construção das unidades autônomas. Afirmam, ainda, que a decisão proferida se mostra “contraditória aos direitos dos Embargantes e à Lei de Incorporação Imobiliária, jurisprudência e, especialmente, em relação à Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça”. Propõem, outrossim, a “clara ilegalidade da dação em pagamento” realizada em face de unidades já compromissadas em meio à incorporação imobiliária, representando má-fé por parte da falida, com possível cometimento de crime falimentar, em que a falida e seus administradores privilegiaram um credor em detrimento dos demais (fls. 4.067/4.070 dos autos de origem).

A Administradora Judicial, ao pleitear a rejeição dos embargos de declaração, registrou, de início, que as dações em pagamento noticiadas pela Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Centro Brasileira Ltda ocorreram no ano de 2018, ou seja, em momento posterior às “reservas” dos apartamentos trazidas pelos embargantes. Destarte, em seu entender, aparentava “existir um conflito de direitos causado pela Falida, gerando uma situação jurídica incongruente, a qual, no entanto, não pode e não deve ser solucionada no bojo dos autos principais da Falência, haja vista a necessidade de ajuizamento de ação autônoma para preservação do direito que seus titulares entendam devidos”. Frisou, por fim, que a sua “conclusão quanto à possibilidade de leilão das unidades autônomas, a ser realizado

particularmente pela Cooperativa, exarada em manifestação de fls. 4.050/4.054, foi pautada no registro dos imóveis, constante na Matrícula nº 50.412, verificando que a propriedade das unidades discutidas no presente recurso seria da Instituição Financeira, visto que não constam quaisquer registros de promessas de compra e venda nas fichas auxiliares constantes das fls. 3.207/3.208, 3.267/3.268, 3.269/3.270 e 3.319/3.320, não possuindo publicidade os atos, apesar da juntada dos contratos nestes autos” (fls. 4.078/4.084 dos autos de origem).

Em 24 de setembro de 2024, os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 4.085/4.086 dos autos de origem).

Seguiu-se, em 4 de outubro de 2024, a concessão de efeito suspensivo para agravo instrumento ajuizado pela falida Darpel Construções Ltda contra a decisão de fls. 4.060 dos autos de origem, suspenso o leilão, sendo frisado, na ocasião, que “à primeira vista, não restou demonstrada a ocorrência das hipóteses do artigo 31-E da Lei nº 4.591/1964 para a extinção do patrimônio de afetação. Ademais, inexistente evidência de que dívida de R\$ 3.673.143,65, quitada por meio da dação em pagamento de unidades do empreendimento à Sicoob Unimaís Bandeirantes, em 16/08/2018, refere-se à incorporação imobiliária em questão” (AI 2291410-87.2024.8.26.0000, Relator Desembargador J. B. Paula Lima – fls. 4.125/4.127 dos autos de origem).

Soma-se que, em 27 de janeiro de 2025, esta Câmara Reservada, deu provimento a referido agravo de instrumento, cabendo seja reproduzida a respectiva ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUTOFALÊNCIA. AUTORIZAÇÃO PARA RETOMADA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INSURGÊNCIA DA MASSA FALIDA. RECURSO PROVIDO EM PARTE. Agravo de instrumento. Autofalência. Autorização para retomada de leilão extrajudicial. Insurgência da massa falida. Efeito suspensivo deferido. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Proteção dos credores de empreendimento de incorporação

imobiliária. Art. 119, IX, da Lei nº 11.101/2005. Arts. 31-A, caput, 31-B, caput, e 31-F, caput, da Lei nº 4.591/1964. Doutrina. Incorporação imobiliária submetida ao regime de afetação em 18/01/2016, conforme averbação na matrícula do imóvel. 50 unidades habitacionais alienadas fiduciariamente em 08/11/2017. Posterior dação em pagamento de 101 unidades, com cancelamento da alienação fiduciária. Autofalência requerida em 11/07/2023. Hipóteses de extinção do patrimônio de afetação não demonstradas. Art. 31-E da Lei nº 4.591/1964. Ausente prova de que a dívida quitada se refere à própria incorporação, ou de que as unidades não foram comercializadas pela construtora. Suspensão do leilão extrajudicial até comprovação de que a dívida contraída pela construtora se refere ao empreendimento e de que as unidades não foram comercializadas, sob pena de violação do patrimônio de afetação. Recurso provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2291410-87.2024.8.26.0000; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs - 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados a Arbitragem; Data do Julgamento: 17/01/2025; Data de Registro: 17/01/2025)

Dias antes, em 25 de novembro de 2024, o ora agravante e outros compromissários compradores pleitearam que a falida e a Administradora Judicial apresentassem, cópia de eventual constituição de Comissão de Adquirentes, com atas, livros e qualificações completas de seus componentes, bem como “*relação - com qualificação completa - de todos os adquirentes e compromissários compradores de unidades do empreendimento denominado Condomínio Vale das Flores – Leme/SP*”. Postularam por fim, fossem “*determinados os atos tendentes à realização da assembleia de adquirentes,*

conforme o disposto nos artigos 31-A a 31-F da Lei de Incorporação Imobiliária e no art. 119, IX da Lei de Falências ” (fls. 4.261/4.262 dos autos de origem).

Em resposta, a Administradora Judicial, informou que “não possui conclusão acerca da constituição, ou não, da comissão de adquirentes, diante da falta de acesso a documentos da falida que tratem dos empreendimentos, não obstante os indicativos sejam de que ela não foi constituída”. Aduziu, a seguir, que “não pode afirmar que possui conhecimento de todos os adquirentes e compromissários compradores de unidades, igualmente em razão de falta de acesso à documentação completa da falida, sendo os únicos adquirentes que conhecidos aqueles que tiveram seus negócios jurídicos registrados no CRI de Leme/SP, conforme relatado às fls. 4.171/4.192 e 4.253/4.260, razão pela qual, inclusive, já foi adotada a providência de que sejam intimados eventuais requerentes a trazerem o que entenderem de direito sobre o tema, o que restou acolhido às fls.4.263/4.264 ” (fls. 4.269/4.272 dos autos de origem).

A falida Darpel Construções Ltda, por sua vez, afirmou inexistir “comprovação documental nos autos de que tenha sido constituída a Comissão de Representantes dos Adquirentes, conforme prevê o art. 31-D da Lei de Incorporações ”, ressaltando, a seguir, que “a ausência dessa comissão inviabiliza a convocação de assembleia nos moldes pretendidos”. Invocando, por fim, o disposto no art. 119, inciso IX da Lei 11.101/2005, propõe não ter sido demonstrada a utilidade ou a necessidade de tal assembleia (fls. 4.280/4.282 dos autos de origem).

Foi, a seguir, proferida a decisão ora recorrida que, repete-se, indeferiu o pleito do agravante e de outros credores, consistente na juntada de documentação pela Administradora Judicial e pela falida, a fim de ser determinada a realização de assembleia de adquirentes em relação ao empreendimento Condomínio Vale das Flores, localizado no Município e Comarca de

Leme (fls. 4.283/4.284 dos autos de origem).

E, irresignado, o agravante pretende reforma.

Antes de mais nada, ressalta-se que o objeto da insurgência da parte recorrente pode ser compreendido a partir da simples leitura das razões do recurso, atacada a fundamentação da decisão recorrida, o que descaracteriza a irregularidade formal proposta em contraminuta.

Não está, por conseguinte, concretizada inépcia recursal, não se podendo cogitar de inadequação ritual. Encontra-se presente o interesse recursal, merece ser rejeitada a questão preliminar arguida, desconfigurado o óbice proposto ao conhecimento do presente apelo.

Conhece-se, portanto, do presente recurso, passando-se ao exame de seu mérito.

O pleito formulado pela parte recorrente, no entanto, não encontra respaldo na legislação vigente.

É preciso destacar que todos os “documentos constitutivos da incorporação” estão, nos termos do artigo 32 da Lei 4.591/1964, arquivados junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Leme, como decorre da consecução de registro especial antecedente à alienação de direitos relativos a futuras unidades autônomas em construção, incabível uma requisição dirigida ao Administrador Judicial, havendo de se ter em conta, também, a inviabilidade da utilização do procedimento concursal para a solução da problemática vinculada a coletividade de adquirentes, pois a expedição de um edital de convocação e a realização de uma assembleia devem, se o caso, serem promovidas pelos próprios interessados, ou seja, a partir da iniciativa de membros da coletividade de adquirentes.

A falência ostenta o escopo primário de solucionar as relações jurídicas remanescentes da atividade empresarial mantida diante de credores, sendo, aqui, proposta uma mudança de foco, no sentido de serem salvaguardados

interesses de terceiros com relação à massa, sustentada a atribuição de deveres desvinculados do texto do artigo 22, inciso I da Lei 11.101/2005 ao Administrador Judicial.

Assinala-se, por oportuno, que, conforme asseverou o Administrador Judicial, o artigo 31-F, §1º da própria Lei 4.591 reza que a existência prévia de comissão de adquirentes constitui uma exigência formal para a convocação de assembleia na forma pretendida pelo agravante e demais interessados. E, ausente a comprovação da constituição de uma Comissão de Representantes dos Adquirentes, bem como não tendo sido promovida a elaboração de uma relação de adquirentes e compromissários compradores do Condomínio Vale das Flores, que seria possível mediante a colheita de documentos junto aos próprios interessados, não há como deferir o pleito do agravante, não se podendo garantir, ao menos nesse momento processual, a fidedignidade e a completude de dados mantidos pela falida.

Conforme foi ressaltado no parecer ministerial, diante da ausência das informações e dos documentos imprescindíveis, inviável o acolhimento do pedido do agravante, que aliás, *“extrapola o escopo do processo falimentar, de modo que o agravante deverá pleitear o que entender de direito por meio de ação própria”* (fls. 55).

Tudo somado, enfim, nenhum reparo merece a decisão recorrida, sendo o indeferimento do pleito recursal a única alternativa viável.

Nega-se, por isso, provimento ao presente agravo.

Fortes Barbosa
Relator