



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000341826

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2195411-10.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ALVARO RIBEIRO DE OLIVEIRA e agravada CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente) E NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

GRAVA BRAZIL

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2195411-10.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: ALVARO RIBEIRO DE OLIVEIRA

**AGRAVADA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA
LTDA**

**INTERESSADA: EXPERTISEMAIS SERVIÇOS CONTÁBEIS E
ADMINISTRATIVOS**

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ PROLATOR: RALPHO WALDO DE BARROS MONTEIRO FILHO

Agravo de instrumento. Incidente específico da **unidade 42, do Empreendimento Heitor Penteado**, no contexto da falência do Grupo Atlântica. Decisão de origem que julgou improcedente a pretensão de Álvaro Ribeiro de Oliveira, para mantê-lo excluído do futuro quadro-geral de credores e determinar a arrecadação do imóvel pela Massa Falida, após o trânsito em julgado. Inconformismo. Acolhimento em parte. No tocante à classificação de crédito, será classificado como quirografário o crédito relativo ao negócio que caracteriza tentativa de ganhos financeiros da falida, ou cujo pagamento integral não foi comprovado. No caso, os elementos de convicção existentes levam à conclusão de que o instrumento de aquisição das unidades dissimula relação de investimentos com a falida, com a pretensão de obter ganhos financeiros expressivos. Crédito relativo à unidade que deve ser habilitado na classe quirografária. Decisão reformada. Recurso provido em parte.

VOTO Nº 39417

1. Trata-se de agravo de instrumento em face de decisão proferida no incidente específico da **unidade 42, do Empreendimento Heitor Penteado**, no contexto da falência do Grupo Atlântica.

A decisão agravada julgou improcedente a pretensão de Álvaro Ribeiro de Oliveira, para mantê-lo excluído do futuro quadro-geral de credores e determinar a arrecadação do imóvel pela Massa Falida, após o trânsito em julgado.

Inconformado, Álvaro requer: **(i)** efeito suspensivo; e, quanto ao mérito, **(ii)** o reconhecimento de que ele é adquirente da referida unidade, sendo-lhe atribuída a propriedade do imóvel.

Em síntese, defende a regularidade da contratação da unidade em debate. Alega que "[...] a forma que o contrato restou estruturado é a prova cabal de que o agravante adquiriu o imóvel com a intenção de permanecer com o mesmo e não na qualidade de investidor [...]" (fls. 14).

Aduz que era destinatário final do imóvel e, portanto, enquadra-se como consumidor da Construtora Atlântica, fazendo jus à inversão do ônus da prova contida no art. 6º, VIII, do CDC. Sustenta que competia à Administradora Judicial comprovar que a compra e venda do imóvel é simulada ou que sua escritura não é válida.

Aponta que o fato da escritura ter sido firmada dentro do termo legal não é circunstância que, por si só, prejudica seus direitos, já que não ficou caracterizada a hipótese de pagamento de dívida vencida e exigível por forma diversa do contrato (art. 129, II, da Lei n. 11.101/2005).

Menciona julgados desta 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial no sentido de que a prova da quitação não é imprescindível para concluir pela regularidade da aquisição.

Ressalta a dificuldade em provar pagamento quando ele foi feito em espécie ou por transações bancárias muito antigas, como é o caso.

No mais, destaca que está na posse da unidade desde 28.05.2015; não figura no quadro de investidores do "sistema *invest*" da falida; não existem outros interessados na unidade; não existem provas de simulação em relação à aquisição dessa unidade; circunstâncias que reforçam seu caráter de adquirente.

O recurso foi processado sem efeito suspensivo (fls. 23/24).

Manifestação da Administradora Judicial a fls. 27/36.

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 284/290 e 291/293 dos autos de origem. O preparo foi recolhido (fls. 20/21).

Ouvido, o Ministério Público posicionou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 42/47).

É o relatório do necessário.

2. A decisão agravada foi proferida com o seguinte teor:

"ÁLVARO RIBEIRO DE OLIVEIRA

O interessado não constou na relação de credores apresentada na forma do art. 7º, §2º, da Lei 11.101/2005.

Infere-se dos autos que **o interessado firmou "Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos", em 13/11/2012, cujo objeto é a unidade nº 42 do empreendimento Heitor Penteado II, pelo valor de R\$ 280.000,00 a ser pago por meio de dação em pagamento da unidade 72 do empreendimento Diana, restando-lhe saldo no valor de R\$ 40.000,00. O crédito remanescente seria pago ao interessado da seguinte forma: (i) R\$ 23.108,62, através de baixa de títulos devidos à Cedente; (ii) R\$ 16.891,38, pagos no ato, do qual deu quitação (fls. 8/10).**

A *expert* informou que não localizou o instrumento para aquisição da unidade nº 72 do empreendimento Diana, tampouco foi apresentado pelo interessado em que pese tenha sido regularmente intimado para tanto.

Contudo, o interessado colacionou documentos que demonstram o exercício da posse e foi lavrada escritura de compra e venda, dentro do termo legal da falência.

Intimado diversas vezes para demonstrar a quitação da unidade por meios idôneos, o

interessado limitou-se a colacionar a documentação comprobatória de sua posse, razão pela qual não há como reconhecer os direitos de aquisição em seu favor, haja vista que o *modus operandi* do Grupo Falido exige comprovação inequívoca da idoneidade do instrumento celebrado e por restar ausente a comprovação de quitação do contrato aquisitivo do imóvel.

Destarte, JULGO IMPROCEDENTE a pretensão de ÁLVARO RIBEIRO DE OLIVEIRA, para mantê-lo excluído do futuro quadro-geral de credores e determinar a arrecadação do imóvel pela Massa Falida, após o trânsito em julgado." (fls. 285/286, destaque não original).

De início, no contexto da falência do GRUPO ATLÂNTICA, **a diferenciação entre *credor adquirente* e *credor investidor*, em regra, resulta da forma como o negócio relativo à unidade em discussão foi estruturado com a falida e da prova de seu pagamento**, e não do propósito que seria dado à unidade após ela ser concluída (isto é, se seria para alugar, morar, ou vender).

Se o negócio relativo à unidade em discussão foi estruturado de forma a obter a propriedade da unidade, não de forma a obter ganhos financeiros da falida, e há prova de seu pagamento, considera-se o credor como adquirente e eventual crédito como privilegiado (art. 43, III, da Lei n. 4.591/1964 c.c.

art. 83, V, da Lei n. 11.101/2005 - redação antiga).

Se o negócio foi estruturado de forma a obter ganhos financeiros da falida ou não há prova de seu pagamento, considera-se o credor como investidor e eventual crédito como quirografário (art. 83, VI, da Lei n. 11.101/2005).

Os ganhos financeiros podem ser dos seguintes tipos, sem prejuízo de outros tipos a serem verificados no caso concreto: (i) o contrato simula uma compra e venda ou cessão de direitos e, em realidade, dissimula o recebimento de juros; (ii) nos contratos em que o pagamento da unidade é feito por meio da dação de outra unidade, a unidade dada não foi comprovadamente paga, ou possui preço inferior à unidade a ser adquirida, de modo que a diferença de preços resulta em vantagem financeira do suposto adquirente; e (iii) o contrato prevê o pagamento da unidade por meio de "créditos" com a falida, os quais têm origem em juros prometidos e não pagos por ela.

A propósito, em razão da falida ter feito diversos contratos simulados de compra e venda de imóvel, é irrelevante para a solução desta controvérsia a discussão sobre se há relação de consumo com base no teor do contrato firmado com a falida.

Ainda, a inversão do ônus da prova do art. 6º, VIII, do CDC, não é "automática". Somente é cabível quando

"for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências".

Acontece que, no caso, não é verossímil a alegação de que a aquisição da unidade é regular sem a prova de seu pagamento que, por sua vez, é a prova do pagamento da unidade 72, do empreendimento Diana.

Além disso, a rigor, o agravante não é hipossuficiente para produzir prova consistente em pagamento que ele próprio realizou.

Ainda que seja factível a explicação do agravante de que não possui mais o instrumento relativo à unidade 72, do Empreendimento Diana, porque ele foi descartado na ocasião em que Jaime sugeriu a troca de unidades (cf. fls. 131/134 de origem), chama atenção o fato de que ele sequer explica de que forma pagou-a (cheque, transferência bancária, dinheiro em espécie?), de modo a ser possível, ao menos, em tese, tentar a fazer a prova de seu pagamento (expedição de ofícios para bancos para apresentação de microfilmagem de cheques ou de extratos bancários, por exemplo).

Além disso, apesar de não estar cadastrado no sistema *invest*, o agravante recebeu pagamentos da falida entre setembro/2013 e fevereiro/2015 e, pelo que se compreende da planilha extraída dos sistemas internos da falida, esses pagamentos estavam previstos até fevereiro/2016

(vide fls. 272/276 e 277 de origem).

Em sede recursal o agravante nada disse a respeito desses pagamentos, de modo que não é possível saber a qual negócio eles se referem.

Ainda, chama atenção o fato de que, sem qualquer explicação plausível para tanto, esses pagamentos ocorreram antes do término do prazo¹ para conclusão das obras do Empreendimento Heitor Penteado II, e em valor superior (R\$ 2.600,00) ao estipulado como multa por eventual atraso na entrega (R\$ 1.500,00).

A entrega da unidade, por sua vez, ocorreu em maio/2015, após dois meses sem os pagamentos.

Ao que parece, < especialmente diante da ausência de prova de qualquer pagamento pelo preço da unidade 72, do Empreendimento Diana, e do recebimento de valores da falida durante o período de obras sem justificativa plausível >, o negócio foi estruturado de forma a obter ganhos financeiros; o instrumento em debate é simulado, dissimulando investimentos financeiros; e a entrega da unidade foi forma alternativa de pagamento desses juros, atraindo a aplicação do art. 129, II, da Lei n. 11.101/2005.

Daí porque, à luz do art. 129, II, da Lei n.

¹ 30 meses a partir de setembro/2013, com prazo de tolerância de 90 dias, resultando em prazo fatal de entrega em junho/2014, cf. cláusula segunda a fls. 270 de origem.

11.101/2005, são ineficazes o registro (fls. 14/15 de origem) e a escritura de compra e venda (fls. 25/29 de origem), e fica mantida a arrecadação da unidade.

Contudo, ao contrário do entendimento do juízo de origem, não é o caso de excluir o crédito do agravante do quadro geral de credores.

Isso porque, ainda que o agravante seja qualificado como investidor e seu instrumento seja simulado, as "vantagens e valorizações" dissimuladas compõem o valor do crédito quirografário (art. 167, *caput*, do CC).

Sobre o valor do crédito, por sua vez, deverão incidir juros e correção monetária até a data de decretação da quebra. O valor total deverá ser apurado pela Administradora Judicial.

Por fim, a pretensão do agravante foi acolhida em parte, já que seu caráter de adquirente não foi reconhecido, porém, seu caráter de investidor com direito a crédito quirografário foi reconhecido, o que repercute sobre a sucumbência.

No contexto, conforme esta Câmara vem reconhecendo em outros² processos, a função da Administradora Judicial nos incidentes específicos de unidade

² Por exemplo, AIs n. 2010287-51.2024.8.26.0000; 2038993-44.2024.8.26.0000; 2037271-72.2024.8.26.0000; 2346968-78.2023.8.26.0000; todos julgados em 2024.

do Grupo Atlântica é esclarecer, por meio de pareceres, a situação de cada credor, de modo que não há propriamente um litígio entre ela e os credores que justifique a condenação dela ou dos credores ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais um para o outro.

Diante do cenário acima, é o caso de afastar a condenação do agravante ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais arbitradas pelo juízo de origem.

3. Em conclusão, é o caso de reformar a decisão agravada, para habilitar na classe quirografária o crédito relativo à unidade discutida, e afastar a condenação ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais.

4. Ante o exposto, dá-se provimento em parte ao recurso. É o voto.

DES. GRAVA BRAZIL - Relator