



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342853

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2105460-05.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ALÍPIO ALVES TORRES JÚNIOR e são agravadas CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA e EXPERTISEMAIS SERVIÇOS CONTÁBEIS E ADMINISTRATIVOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com determinação. 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: 2105460-05.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: ALÍPIO ALVES TORRES JUNIOR

**AGRAVADAS: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA
LTDA E EXPERTISEMAIS SERVIÇOS CONTÁBEIS E
ADMINISTRATIVOS**

**INTERESSADOS: EMPREENDIMENTO MANOEL DA NÓBREGA
(UNIDADE 103) E LEONARDO CAMPOS NUNES SOCIEDADE
INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**

INTERESSADO (TERCEIRO): GIAN BATTISTA MASCHERETTI

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ PROLATOR: RALPHO WALDO DE BARROS MONTEIRO FILHO

Agravo de instrumento. Incidente específico da **unidade 103, do Empreendimento Manoel da Nóbrega**, no contexto da falência do Grupo Atlântica. Decisão de origem que julgou improcedente a pretensão de Alípio Alves Torres Júnior, para determinar a arrecadação do imóvel pela Massa Falida, sem habilitar crédito correspondente. Inconformismo. Não acolhimento. Cerceamento de defesa não caracterizado. Via eleita que está correta para a verificação da ineficácia objetiva do art. 129, da Lei n. 11.101/2005. No caso, os elementos de convicção existentes levam à conclusão de que o instrumento de aquisição em análise dissimula relação de investimentos com a falida, com a pretensão de obter ganhos financeiros expressivos. Arrecadação da unidade que fica mantida, no caso, sem direito à habilitação de crédito quirografário, pois a unidade já foi alienada pelo agravante. Decisão mantida. Recurso desprovido, com determinação.

VOTO Nº 39427

1. Trata-se de agravo de instrumento em face de decisão proferida no incidente específico da **unidade 103, do Empreendimento Manoel da Nóbrega**, no contexto da falência do Grupo Atlântica.

A decisão agravada julgou improcedente a pretensão de Gian Batista Mascheretti e Alípio Alves Torres Júnior, determinando "a manutenção de seus créditos tal como lançado, haja vista não estarem relacionados pela unidade em discussão" (fls. 818/819 de origem). Além disso, determinou a imissão na posse e a arrecadação do imóvel pela Massa Falida, e condenou os referidos credores ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, no valor de R\$ 2.000,00, aos patronos da Massa Falida.

Inconformado, recorre o credor Alípio, pretendendo: **(i)** efeito suspensivo, para o fim de impedir a imissão na posse e a arrecadação do imóvel; e, quanto ao mérito; **(ii)** a declaração de nulidade da decisão agravada; ou, alternativamente; e **(iii)** a extinção do incidente em relação a ele.

Em resumo, aponta que o incidente de origem é derivado de pretensão exclusivamente de crédito do credor Gian Batista Macheratti, e que, pelo fato de ele (Alípio) já ter a propriedade sobre a unidade, não possui legitimidade ou

interesse para ser mantido no referido incidente.

Alega cerceamento de defesa e nulidade da decisão agravada, porque, quando ingressou no incidente e foi intimado a manifestar interesse em produzir provas, "não havia qualquer pedido ou decisão que colocasse a propriedade do imóvel em risco" (fls. 6), e que é dever do juiz sanear o processo e delimitar as questões sobre as quais recairá a atividade probatória (art. 357, II e IV, do CPC).

Aduz inadequação da via eleita, porque "(...) o procedimento para a revogação de atos jurídicos em relação à Falida é a Ação Revocatória – também conhecida como Ação Pauliana - prevista pelo artigo 130, da Lei de Falências – cujo procedimento deve seguir o do rito ordinário, (...)" (fls. 8).

No mais, aponta que a sua boa-fé na aquisição da unidade em debate foi reconhecida no Processo n. 1010014-61.2016.8.26.0100, em capítulo da sentença que transitou em julgado.

O recurso foi processado com o efeito suspensivo (fls. 57/59).

Gian Batista declinou do interesse na intervenção (fls. 66/67).

A administradora judicial ofereceu manifestação,

aduzindo, inicialmente, não ser parte no incidente, de forma que indevida sua qualificação no polo passivo do recurso. No mérito, pugnou pelo desprovimento. Confira-se fls. 69/78.

O douto representante do Ministério Público ofertou o r. parecer de fls. 83/89, propondo, igualmente, o desprovimento do recurso.

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 810/819 e 820/822 dos autos de origem. O preparo foi recolhido (fls. 15/16).

Este recurso será julgado em conjunto com o AI n. 2130529-39.2024.8.26.0000, porque ambos versam sobre o mesmo instrumento.

É o relatório do necessário.

2. Com razão a Administradora Judicial, sua participação na falência se faz nos termos da lei, como representante da massa e como auxiliar do juízo, por isso, incorreta sua inclusão como parte passiva no recurso. Retifique-se, portanto, a autuação, excluindo a EXPERTISEMAIS SERVIÇOS CONTÁBEIS E ADMINISTRATIVOS como agravada, incluindo-a como interessada. É a determinação que se faz.

3. O incidente foi instaurado com vista a aferir os direitos dos adquirentes em relação à unidade 103, do

Empreendimento Manoel da Nóbrega.

Uma vez que o agravante figurava como interessado, já que obtivera a posse e a escritura da unidade, foi chamado a intervir e assim o fez (fls. 19/28 de origem), alegando ilegitimidade e falta de interesse na intervenção, pois, no seu entender o incidente discutia apenas o crédito, não a propriedade que já obtivera, por meio de escritura pública registrada.

Visto que a escritura fora firmada dentro do termo legal de quebra, o agravante foi intimado a comprovar sua condição de adquirente, não de investidor, mas insistiu apenas no seu direito de propriedade e na boa fé reconhecida em ação ordinária movida contra a falida.

É evidente que todos os interesses envolvendo a referida unidade estavam sendo discutidos no incidente, como fica claro na sua instauração, quando todos os interessados são chamados a intervir, visando definir sua condição (adquirente ou investidor) em face do bem.

Por outro lado, o agravante foi intimado a produzir prova e ficou-se inerte (fls. 708 de origem), sendo que a análise da questão prescinde de outros elementos probatórios, nem o agravante acena com clareza quais as provas que desejaria produzir.

Ademais, a prova oral não se justifica, visto que a controvérsia é de direito e se resolve pelo exame da prova documental.

A propósito, ainda de se ressaltar a petição de fls. 735/738 de origem, com destaque para fls. 738 de origem, em que o agravante expressamente afirma não ter outras provas a produzir.

Logo a alegação de nulidade e cerceamento de defesa não vinga.

4. Quanto à questão de fundo, propriamente dita, melhor sorte não socorre o agravante.

A relação entre o agravante e a unidade em questão foi assim descrita na r. decisão agravada:

"Depreende-se dos autos que o interessado firmou 'Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra' (fls. 698/701), em 20/01/2015, cujos objetos são as unidades nº 34, 35 e 83, do Empreendimento Manoel da Nóbrega II, posteriormente, **a unidade nº 83 foi trocada pela unidade nº 103, do mesmo empreendimento, pelo valor de R\$ 470.000,00** (quatrocentos e setenta mil reais), a serem pagos da seguinte forma: (i) R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), pagos por meio de dação em pagamento da unidade nº 32, do empreendimento Joaquim Libânio e (ii)

R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), pagos no ato, sem descrição da forma de pagamento.

A Administradora Judicial localizou no sistema informacional da Falida o 'Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos' (fls. 766/769), firmado em 09/08/2012, cujo objeto é a unidade nº 31 do empreendimento Joaquim Libânio, pelo preço de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), a serem pagos da seguinte forma: (i) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), no ato, sem especificação quanto à forma; e (ii) R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), em 03 (três) parcelas de R\$ 43.333,00 (quarenta e três mil, trezentos e trinta e três reais), vencendo-se a primeira no dia 09/09/2012, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo posteriormente a unidade nº 31 trocada pela unidade nº 32 do mesmo empreendimento." (destaque não original)

À vista desse quadro, assim concluiu o juízo de origem:

"Da análise empreendida pela expert, observa-se o **nítido perfil de investidor**, em decorrência do contrato de mútuo do qual é titular (fls. 702/704), assim como em virtude do recebimento de valores pela Construtora Atlântica, consoante se infere da relação de pagamentos e comprovantes bancários das transações apresentados às fls. 705/707." (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. 4.591/64 c.c. art. 83, V, da Lei n. 11.101/05 - 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. 11.101/05).

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.

No caso, o agravante realizou "investimentos" na falida (cf. "Instrumento Particular de Empréstimo", datado de 26.05.2014, a fls. 702/704 de origem) e, inclusive, há registros de que ele recebeu pagamento de "juros" até abril/2015 (fls. 705/707 de origem).

No tocante à unidade em debate, não há prova de qualquer pagamento dos R\$ 40.000,00 que compõem o preço dela, nem da unidade 32, do Empreendimento Joaquim Libânio, dada como parte do pagamento (vide instrumentos a fls. 698/701 e 766/769 de origem).

Ressalte-se que, já em recurso, apesar de alegar cerceamento de defesa, e de estar ciente de que a prova do pagamento é questão relevante para a solução do incidente específico de unidade, o agravante sequer explica *como* pagou pelas referidas unidades, e *qual prova pretendia fazer* a esse respeito.

No contexto, além de não ser possível verificar a

regularidade da aquisição da unidade em debate, a contratação dela ocorreu em 20.01.2015, e o registro constante da matrícula (fls. 67/69 de origem), datado de 03.08.2015, referente à prenotação de 31.07.2015, foi lavrado dentro do termo legal da quebra, fixado em 09.03.2015.

A ausência da prova do regular pagamento do preço da unidade, somado ao fato de sua entrega ter ocorrido na época em que o pagamento das vantagens financeiras irregulares estava prestes a ser interrompido, e ao fato do seu registro ter ocorrido dentro do termo legal, denotam que a sua aquisição foi forma alternativa do pagamento de vantagens financeiras, atraindo a hipótese de ineficácia objetiva do art. 129, II, da Lei n. 11.101/2005.

A propósito, apesar dos argumentos do agravante sobre "inadequação da via eleita" (fls. 8), não é a hipótese de ação revocatória (art. 130, da Lei n. 11.101/2005), mas, sim, de ineficácia, a qual "[...] poderá ser declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo." (art. 129, par. ún., da Lei n. 11.101/2005).

Ainda, o fato de ter sido referido que a unidade teria sido vendida a terceiro de boa-fé, em processo entre parte diversa (processo n. 1010014-61.2016.8.26.0100), não lhe aproveita, visto que a relação jurídica estabelecida na referida

demanda não analisou a questão sob o ângulo de seu interesse, mas tendo em conta o interesse do então autor (Gian Battista Maschetti).

Mantida a arrecadação da unidade, neste caso em específico não é o caso de habilitar crédito quirografário relativo a ela, já que a matrícula a fls. 67/69 de origem dá conta de que ela já foi alienada por doação para as filhas do agravante.

5. Em conclusão, é o caso de manter a decisão agravada.

6. Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, com determinação. É o voto.

DES. GRAVA BRAZIL - Relator