



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342874

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2130529-39.2024.8.26.0000, 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 (ADMINISTRADORA JUDICIAL).

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: 2130529-39.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: ALÍPIO ALVES TORRES JUNIOR

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

**INTERESSADOS: PETRA PARTICIPAÇÕES S/A E
EMPREENDIMENTO MANOEL DA NÓBREGA (UNIDADE 35)**

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ PROLATOR: RALPHO WALDO DE BARROS MONTEIRO FILHO

Agravo de instrumento. Incidente específico da **unidade 35, 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 39428

1. Trata-se de agravo de instrumento em face de decisão proferida no incidente específico da **unidade 35, do Empreendimento Manoel da Nóbrega**, no contexto da

falência do Grupo Atlântica.

A decisão agravada julgou improcedente a pretensão da credora Petra Participações S/A, para exclusão de seu crédito do quadro geral de credores, determinando a arrecadação da unidade para a Massa Falida, "haja vista a ausência de comprovação do pagamento por ALÍPIO ALVES TORRES JÚNIOR, cujo exercício da posse teve início dentro do termo legal de falência, bem como em virtude da inequívoca relação de investimento mantida" (fls. 293 de origem).

Inconformado, recorre o credor Alípio, pretendendo efeito suspensivo e, quanto ao mérito, a declaração de nulidade da sentença, e, subsidiariamente, a extinção do incidente em relação a ele.

Em síntese, alega que a sentença é nula por cerceamento de defesa, porque decidiu a respeito da ineficácia do negócio e da arrecadação da unidade sem, antes, sanear o processo, apontar a possibilidade de arrecadação da unidade, e apreciar seu pedido de produção de prova oral capaz de comprovar o pagamento.

Destaca que, no incidente de origem, a credora Petra não pretendia a propriedade do bem, de modo que, a princípio, a discussão girava somente em torno da habilitação do crédito por ela reivindicado. Além disso, pela petição a fls.

126/135 de origem, foi intimado somente para informar se estava na posse do imóvel e, pela petição a fls. 249/254 de origem, não havia qualquer pedido ou decisão que colocasse a propriedade do imóvel em risco.

Aponta que o saneamento do processo é dever do juízo, conforme dispõe o art. 357, II e IV, do CPC, e dá causa à nulidade da decisão. A esse respeito, menciona julgados deste Tribunal (fls. 7/8), e diz que não foi intimado para especificar provas que pretendia produzir.

Quanto à questão de fundo, aponta que a entrega das chaves do imóvel ocorreu em 20.01.2015, conforme cláusula segunda do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" (fls. 255/257 de origem), portanto, foi feita antes do termo legal e não pode ser declarada ineficaz nos termos do art. 129, da Lei n. 11.101/2005.

Aduz que o instrumento processual correto para revogar atos jurídicos é a ação revocatória, disposta no art. 130, da Lei n. 11.101/2005. Alega que, em razão da inadequação da via eleita, é o caso de extinção do incidente em relação a ele.

No tocante à prova do pagamento da unidade, aponta o teor de sua declaração de imposto de renda (fls. 268/176 de origem), com a indicação de que adquiriu a

unidade 32, do Empreendimento Joaquim Libânio, o que, no seu entender, é suficiente para demonstrar a boa-fé na aquisição. Ainda, diz que, apesar das alegações da Administradora Judicial, "o Agravante comprovou que NÃO possui qualquer relação com as unidades 21 do Empreendimento Augusta, 02 do Empreendimento Judite III, 21 do Empreendimento Manuel Nobrega II e unidade 32 do empreendimento Joaquim Libânio" (fls. 120).

Por fim, sobre o efeito suspensivo, aponta que "restou determinado, pela decisão agravada, a imissão na posse do imóvel de propriedade do Agravante, bem como a sua arrecadação pela Massa Falida" (fls. 13).

O recurso foi processado com o efeito pretendido (fls. 60/63). A administradora judicial ofereceu manifestação pelo desprovimento (fls. 69/70) e seguiu no mesmo sentido o parecer do d. representante do Ministério Público (fls. 84/90).

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 290/297, 487/488 e 489 dos autos de origem. O preparo foi recolhido (fls. 15/16).

Este recurso será julgado em conjunto com o AI n. 2105460-05.2024.8.26.0000, 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. Com relação à alegação do agravante de cerceamento de defesa, esta não se sustenta.

Primeiro, citado para integrar o incidente (fls. 210 de origem), o agravante foi intimado a produzir provas (fls. 258 de origem), oferecendo a manifestação de fls. 260/267 de origem, e juntando sua declaração de renda do ano de 2012/2013 (fls. 268/276 de origem), onde consta a aquisição da unidade 32, do Empreendimento Joaquim Libânio, pelo valor de R\$ 430.000,00.

Segundo, a controvérsia diz com a regularidade da aquisição da unidade em questão, o que se demonstra pela prova documental, não por meio de prova oral.

Logo, afasta-se o vício invocado pelo agravante.

4. 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, ao que consta, por intermédio do "Instrumento de compromisso de venda e compra" (fls 255/257 de origem), celebrado em 20.01.2015, teria adquirido os direitos sobre as unidades 34, **35** e 83, do Empreendimento Manoel da Nobrega, por meio de dação da unidade 32, do edifício da Rua Joaquim Líbano, mais R\$ 40.000,00, que teriam sido pagos no ato, sem especificação quanto à forma de pagamento.

Segundo o referido instrumento, a posse das unidades teria sido transferida no ato, sendo que a escritura foi lavrada em 21.07.2015, o título prenotado em 31.07.2015 e o registro feito em 03.08.2015. Por fim, houve a doação do bem por escritura de 08.12.2017, com prenotação de 18.12.2017 e registro de 19.12.2017. Confira-se fls. 225/230 de origem.

Instado a comprovar o pagamento da unidade, o agravante apresentou sua declaração de imposto sobre a renda, do exercício de 2013, ano-base 2012, onde consta a aquisição da referida unidade 32, pelo preço de R\$ 430.000,00 (fls. 268/276 de origem).

Quanto ao valor que teria sido pago em dinheiro,

ou seja, R\$ 40.000,00, invocou o tempo decorrido desde a avença (mais de sete anos), para não mais possuir os documentos comprobatórios do aporte.

Ainda que seja significativo o lapso temporal entre a avença e a discussão sobre o pagamento, chama atenção o fato de que o agravante não esclarece de que modo o pagamento teria sido realizado (transferência bancária, cheque, papel moeda?), de modo a ser possível, ao menos em tese, diligenciar junto a bancos para tentar realizar a referida prova.

Chama atenção, também, o fato de que o agravante silenciou a respeito do questionamento da Administradora Judicial sobre os pagamentos que ele recebeu da falida (vide fls. 249/254 e fls. 260/267 de origem).

A propósito, no AI n. 2105460-05.2024.8.26.0000, apurou-se que "o agravante realizou "investimentos" na falida (cf. "Instrumento Particular de Empréstimo", datado de 26.05.2014, a fls. 702/704 de origem [daquele recurso]) e, inclusive, há registros de que ele recebeu pagamento de "juros" até abril/2015 (fls. 705/707 de origem [daquele recurso]).", e, naqueles autos, o agravante também manteve-se silente a respeito dos ganhos financeiros que obteve da falida.

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, 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 (conforme apurado no AI n. 2105460-05.2024.8.26.0000), 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).

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. 225/230 de origem dá

conta de que ela já foi alienada, mais de uma vez, para terceiros (primeiro, por doação para as filhas do agravante e, posteriormente, para terceiros).

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