



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344085

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2205073-95.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes LUCIANO FRANCISCO SAVOLDI e ADRIANA RUSSO SAVOLDI 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: 2205073-95.2024.8.26.0000

AGRAVANTES: LUCIANO FRANCISCO SAVOLDI E ADRIANA RUSSO SAVOLDI

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 12, do Empreendimento Realengo, no contexto da falência do Grupo Atlântica. Decisão que julgou improcedente a pretensão de Luciano e Adriana Savoldi, determinando a habilitação de crédito quirografário. Inconformismo. Acolhimento em parte. Juízo falimentar que já havia decidido a respeito da outorga da escritura da unidade antes da criação dos incidentes específicos. Preclusão *pro judicato* caracterizada, conforme entendimento do STJ. Administradora Judicial que é auxiliar do juízo, de modo que eventual arrecadação e imissão na posse da unidade não caracterizam esbulho, turbação ou violência iminente previstos no art. 1.210, do CC. Além disso, é a Administradora Judicial quem representa a Massa Falida para viabilizar a outorga da escritura. Decisão reformada, para reconhecer que Luciano e Adriana fazem jus à outorga da escritura da unidade. Recurso provido em parte.

VOTO Nº 39548

1. Trata-se de agravo de instrumento em face de decisão proferida no incidente específico da **unidade 12, do Empreendimento Realengo**, no contexto da falência do Grupo Atlântica.

A decisão agravada julgou improcedente a pretensão dos credores Luciano Francisco Savoldi e Adriana Russo Savoldi, determinando a habilitação do crédito deles no valor histórico de R\$ 100.000,00, na classe quirografária (art. 83, VI, da Lei n. 11.101/2005), e condenando-os ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais no valor de R\$ 2.000,00 (art. 85, § 8º, do CPC).

Inconformados, recorrem os referidos credores, pretendendo: **(i)** expedição de alvará autorizando a Massa Falida a outorgar a escritura de compra e venda da unidade em discussão, "devendo constar do competente Alvará, de forma expressa que: (a) deverá ser observada, para o ato da escritura, a dispensa da apresentação da CND (Certidão Negativa de Débitos) da Receita Federal; e (b) na hipótese do não comparecimento do outorgante para a assinatura, o próprio alvará, em conjunto com a decisão valerá como suprimento da manifestação de vontade;" (fls. 15); **(ii)** expedição de Mandado Proibitório contra a Administradora Judicial, para que ela se abstenha de qualquer ato relativo à imissão na posse da unidade, sob pena de multa a ser fixada pela Turma Julgadora.

Em síntese, apontam que ocorreu preclusão *pro judicato* quanto ao reconhecimento do direito de os agravantes obterem a outorga da escritura definitiva da unidade em debate.

Isso porque há decisão judicial¹ transitada em

¹ Medida Cautelar de Protesto contra Alienação de Bem convertida em Procedimento Comum – Processo n. 1004287-97.2016.8.26.0011.

julgado reconhecendo a validade do instrumento firmado por Luciano e Adriana com a Construtora Atlântica. Além disso, também há decisão proferida pelo juízo *a quo*, sobre a qual não houve recurso, deferindo a outorga de escritura de compra e venda.

Posteriormente a essas decisões, e apesar da aquisição da unidade ser anterior ao termo legal de falência, a Administradora Judicial apresentou parecer contrário à outorga da escritura pública, e requereu esclarecimentos, os quais foram feitos por Luciano e Adriana, inclusive, por meio da juntada de documentos para comprovar a regularidade da aquisição da unidade.

No mais, indica julgados do STJ sobre o tema da preclusão *pro judicato*.

O recurso foi processado sem pedido de efeito suspensivo ou de tutela antecipada.

Manifestação da Administrador Judicial a fls. 26/34.

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 309/315, 329 e 330 dos autos de origem. O preparo foi recolhido (fls. 17/18).

Ouvido, o Ministério Público posicionou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 40/46).

É o relatório do necessário.

2. O incidente de origem, apesar de ter sido convertido em incidente específico da unidade 12, do Empreendimento Realengo, foi instaurado pelos agravantes após determinação judicial pretendendo: **(i)** alvará judicial para a outorga da escritura da unidade; e **(ii)** interdito proibitório em face da Administradora Judicial.

Após a conversão, os agravantes defenderam a regularidade da aquisição da unidade argumentando que realmente pagaram a totalidade do preço, e que não adquiriram ela com crédito derivado de juros irregulares prometidos e não pagos pela falida. Também juntaram documentos a fim de comprovar as alegações (fls. 189/193 e 291 de origem).

Além disso, apurou-se que os agravantes são os únicos interessados na unidade; foram imitidos na posse dela em maio de 2015 (cf. fls. 26 de origem - portanto, dentro do termo legal); e é incontroverso que eles fizeram contratos de investimento com a falida relativos aos Empreendimentos Fidalga e Casa do Ator (fls. 194/198 de origem).

O juízo de origem, por sua vez, concluiu que o pagamento da unidade não ficou suficientemente comprovado, o que levou à improcedência da pretensão dos agravantes (fls. 309/315 de origem).

Acontece que, diante das particularidades do caso,

independentemente da prova do pagamento feita no incidente específico, os agravantes fazem jus à outorga da escritura da unidade. Explico.

De início, ao contrário do alegado pelos agravantes, na medida cautelar de protesto contra alienação de bens n. 1004287-97.2016.8.26.0011 não há decisão transitada em julgado reconhecendo a validade e a eficácia do instrumento relativo à unidade em debate.

Lá, conforme bem pontuado no parecer do procurador Eronides Aparecido Rodrigues dos Santos (fls. 40/46) apenas decidiu-se sobre averbação de protesto. Além disso, conforme dispõe o art. 504, do CPC, "não fazem coisa julgada: I - os motivos, ainda que importantes para determinar o alcance da parte dispositiva da sentença; II - a verdade dos fatos, estabelecida como fundamento da sentença".

Contudo, de fato, nos autos da falência², há decisão³ proferida em 04.07.2016 (isto é, ainda na época da recuperação judicial) determinando a outorga da escritura de compra e venda dos imóveis indicados em parecer⁴ da Administradora Judicial, entre eles a unidade em debate para os agravantes.

No referido parecer, a Administradora Judicial

² Processo falimentar n. 1132473-02.2015.8.26.0100.

³ Fls. 7980/7985 da falência.

⁴ Fls. 6708/6709 da falência.

apontou unidades que foram reconhecidamente pagas pela Construtora Atlântica, porém, ela estaria impedida de outorgar as escrituras por conta de estar em recuperação judicial. Daí, à época, a falida requereu auxílio judicial para outorgá-las.

Na ocasião, ainda não existia clareza a respeito do *modus operandi* do Grupo Atlântica, de modo que não se discutia a prova do pagamento por meio diverso das declarações da falida.

Só posteriormente é que foi determinada⁵ a criação dos incidentes específicos, com apuração e debate a respeito dos contratos simulados, da qualificação dos credores (adquirentes ou investidores), e das consequências sobre os créditos.

No contexto, fato é que já há decisão a respeito do destino da unidade determinando a outorga da escritura aos agravantes, e a criação de um incidente específico não anula ou torna sem efeito o que já foi decidido anteriormente na falência.

Daí porque, de fato, ocorreu preclusão *pro judicato*, conforme entendimento do STJ:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. QUESTÃO JÁ DECIDIDA NO PROCESSO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO PRO JUDICATO. AGRAVO INTERNO

⁵ Fls. 11.688/11.692 da falência.

DESPROVIDO.

[...]

3. "Nos termos da jurisprudência do STJ é vedado ao juiz decidir novamente as questões já decididas relativas à mesma lide, ainda que referentes à matéria de ordem pública, em razão da preclusão pro judicato. Precedentes" (AgInt no AREsp 2.421.094/MT, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 16/5/2024).

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 1.829.415/SC, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª T., j. em 17.02.2025, destaque não original).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

[...]

2. "Nos termos dos artigos 471, 473 e 512 do

CPC/73, atuais 505 e 507, é vedado ao juiz decidir novamente as questões já decididas relativas à mesma lide, ainda que referentes à matéria de ordem pública, em razão da preclusão pro judicato"(AgInt no AgInt no AREsp 2.127.670/PR, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/6/2023, DJe de 15/6/2023).

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.652.215/DF, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª T., j. em 17.02.2025, destaque não original).

Dito isso, a pretensão à outorga da escritura procede.

Ainda que a outorga da escritura da unidade aos agravantes seja procedente, no tocante à pretensão de interdito proibitório em face da Administradora Judicial, ela não é cabível.

A Administradora Judicial é auxiliar do juízo (arts. 21 e 22, da Lei n. 11.101/2005), de modo que eventual arrecadação e imissão na posse da unidade por ela estariam no âmbito de sua função, não caracterizando esbulho, turbção ou violência iminente previstos no art. 1.210, do CC. Além disso, é a Administradora Judicial quem representa a Massa Falida para viabilizar a outorga da escritura.

3. Em conclusão, é o caso de reformar a decisão

agravada, para reconhecer que Luciano Francisco Savoldi e Adriana Russo Savoldi fazem jus à outorga da escritura da unidade 12, do Empreendimento Realengo, conforme decisão anteriormente proferida a fls. 7980/7985 da Falência n. 1132473-02.2015.8.26.0100.

Diante do resultado do julgamento, é o caso de afastar a condenação dos agravantes ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, uma vez que a pretensão deles foi acolhida de modo significativo.

Além disso, conforme esta Câmara vem reconhecendo em outros⁶ processos, a função da Administradora Judicial nos incidentes específicos de unidade 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.

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

DES. GRAVA BRAZIL - Relator

⁶ 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.