



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344271

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2223472-75.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SUZANE MILSTEIN 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 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2223472-75.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: SUZANE MILSTEIN

AGRAVADA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA

INTERESSADOS: EXPERTISEMAIS SERVIÇOS CONTÁBEIS E ADMINISTRATIVOS, SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO E UNIÃO FEDERAL - PRFN

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ PROLATOR: RALPHO WALDO DE BARROS MONTEIRO FILHO

Agravo de instrumento. Incidente específico da **unidade 11, do Empreendimento Havaí**, no contexto da falência do Grupo Atlântica. Decisão que julgou improcedente a pretensão da credora Suzane Milstein, reduzindo o crédito dela para R\$ 110.000,00, e incluindo-o na classe quirografária. Inconformismo do credor. Acolhimento. No caso, os elementos de convicção existentes levam à conclusão de que o preço da unidade foi suficientemente pago e Suzane é adquirente, razão pela qual seu crédito deve ser classificado como privilegiado e no valor da unidade. Decisão reformada. Recurso provido.

VOTO Nº 39562

1. Trata-se de agravo de instrumento em face de decisão proferida no incidente específico da **unidade 11, do Empreendimento Havaí**, no contexto da falência do Grupo Atlântica.

A decisão agravada julgou improcedente a

pretensão de Suzane Milstein, reduzindo o crédito dela para R\$ 110.000,00 e incluindo-o na classe quirografária (art. 83, VI, da Lei n. 11.101/2005).

Inconformada, recorre a referida credora, pretendendo: **(i)** efeito suspensivo; **(ii)** a reforma da decisão agravada, para a inclusão de seu crédito no valor de R\$ 473.906,73, na classe privilégio geral (obrigação de dar - art. 83, V, da Lei n. 11.101/2005).

Em resumo, alega cerceamento de defesa em razão da não produção da prova testemunhal. Aponta que "A prova oral e testemunhal da sócia da massa falida, SRA. MILA CEREBRENIC [sic], é imprescindível para se demonstrar a veracidade dos pagamentos realizados, posto que tratou a Agravante com a Sra Mila." (fls. 14).

Quanto à questão de fundo, discorre a respeito do conceito de "adquirente", defendendo que "ser adquirente é uma qualidade do sujeito da obrigação jurídica, e, portanto, não está atrelada à forma de pagamento da obrigação, que pode ser quitado ou não, de acordo com o estipulado em cada contrato." (fls. 17).

Sustenta que comprovou satisfatoriamente o pagamento da unidade; há recibo de quitação assinado por Mila Serebrenic (sócia da falida); seu crédito anteriormente foi classificado como privilegiado pela Administradora Judicial; e há sentença transitada em julgado proferida nos autos n.

1001563-23.2016.8.26.0011, reconhecendo seu direito à adjudicação compulsória da unidade.

Aponta que declarou a unidade no imposto de renda (fls. 139/156 de origem), e que não há prova de que recebeu qualquer valor da falida a título de juros. Destaca a presunção de boa-fé do art. 113, do CC.

Quanto à prova do pagamento, alega que está a fls. 65/85 de origem, junto com o recibo de quitação assinado por Mila. Sustenta a validade da TED no valor de R\$ 90.000,00.

Explica que os comprovantes de pagamento não possuem boa qualidade em razão do lapso temporal decorrido entre a data da compra da unidade e a determinação para apresentá-los, e que esse fator não deve prejudicá-los como meio de prova.

Aponta que não há registro de que recebeu valores da falida a título de remuneração financeira, ou de que possui contratos de investimento, circunstâncias que ressaltam tratar-se de adquirente.

No mais, menciona julgados deste Tribunal no sentido de que outros elementos de convicção podem superar a prova do pagamento.

O recurso foi processado sem efeito suspensivo (fls. 107/108).

Manifestação da Administradora Judicial a fls. 121/128.

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 179/186 e 187/189 dos autos de origem. O preparo foi recolhido (fls. 33/34).

Ouvido, o Ministério Público posicionou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 134/140).

É o relatório do necessário.

2. De início, a alegação de cerceamento de defesa fica superada por não existir necessidade de produzir prova oral, já que a questão da classificação do crédito é suficientemente esclarecida com os documentos juntados aos autos, conforme será melhor explicado adiante.

3. A decisão agravada possui o seguinte teor:

"SUZANE MILSTEIN

A interessada constou na relação de credores apresentada na forma do artigo 7º, § 2º da Lei 11.101/2005, com crédito no valor de R\$ 473.906,73, na classe de privilégio geral, com natureza de "obrigação de dar", nos termos do art. 83, inciso V da Lei nº 11.101/2005.

Depreende-se dos autos que a interessada celebrou "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra", em 21/03/2014, cujo objeto é a unidade nº 11 do empreendimento Havaí, pelo valor de R\$ 450.000,00, a

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

serem pagos por meio de permutada unidade nº 41 do mesmo empreendimento (em 29/05/2013), permanecendo as mesmas condições de pagamento do contrato anterior (fls. 9/11), o qual seria pago da seguinte forma: (i) R\$ 200.000,00, pagos no ato, sobre o qual foi dada quitação; (ii) R\$ 250.000,00, em 30 parcelas de R\$ 8.333,00, com o primeiro vencimento em 15/06/2013 e as demais no mesmo dia e meses subsequentes.

Intimada a comprovar a quitação da unidade, à fl. 66, a interessada comprova o pagamento do valor de R\$ 200.000,00, em 29/05/2013, acosta boletos às fls. 67/83 que estão ilegíveis e foram emitidos por David Milstein, de forma que não é possível constatar de que os comprovantes correspondem aos boletos colacionados. Ademais, no documento acostado para demonstrar o pagamento de R\$ 90.000,00, consta a informação de que “o Banco não se responsabiliza pela não efetivação da transferência”, tratando-se de mero agendamento, o qual não é apto para ser utilizado como forma de quitação. Note-se, ainda, que os interessados deixaram de comprovar o pagamento dos valores parcelados.

Vale destacar que o ônus de provar a origem, valor e classificação do crédito é do credor, com fulcro no art. 7º, caput, 9º, II, 13 da Lei 11.101/2005, cc. art. 373, I, do CPC, do qual não se desincumbiu a contento.

Frise-se que o Grupo Atlântica possui peculiaridades relativas às transações imobiliárias associadas aos seus empreendimentos, as quais devem ser observadas para

apreciação das demandas judiciais lhe envolvendo. A empresa operava por meio de financiamento pautado na celebração de contratos simulados de cessão de crédito, promessa de venda e compra, permutas de imóveis, dentre outros. Deste modo, os instrumentos mascaravam a natureza de mútuo dos negócios jurídicos, cujo real objetivo consistia na captação de recursos para investimento em suas atividades.

Destarte, JULGO IMPROCEDENTE a pretensão de SUZANE MILSTEIN, para que seu crédito seja minorado e passe a constar pelo valor de R\$ 110.000,00, na classe quirografária, de acordo com o art. 83, VI, da Lei 11.101/2005." (fls. 180/182 de de origem).

O inconformismo prospera.

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.

Em que pesem os argumentos da agravante a fls. 17/19, na falência do Grupo Atlântica as palavras "adquirente" e "investidor" possuem sentido diverso do comum. Essa diferenciação semântica foi necessária para ser possível separar quem realmente pagou o preço das unidades ("adquirentes"), e quem as negociou como garantia ou como pagamento

alternativo das vantagens financeiras prometidas nos investimentos irregulares ("investidores").

Embora essa classificação seja passível de críticas e tenha suas limitações, foi a forma encontrada para não prejudicar ainda mais quem verdadeiramente transferiu valores à falida para pagamento das unidades, e não beneficiar na ordem de classificação de créditos do art. 83, *caput*, da Lei n. 11.101/2005, quem participou dos investimentos irregulares.

Quanto à questão de fundo, a agravante comprovou satisfatoriamente o pagamento do preço da unidade. Explico.

O "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" (fls. 58/60) relativo à unidade em debate apresenta a agravante Suzane como compradora. Na cláusula relativa ao preço (fls. 59) consta que ele foi pago por meio da dação da unidade 41, do mesmo empreendimento.

A unidade 41, por sua vez, foi objeto do "Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos" (fls. 93/96 de origem), no qual o pai de Suzane, o Sr. David Milstein (cf. RG a fls. 106 de origem), figura como cessionário.

Inclusive, é o Sr. David quem aparece como "sacado" nos boletos bancários juntados pela agravante como prova do pagamento (fls. 65/73), e também em comunicações

trocadas com funcionários da falida (fls. 133/138 de origem).

No contexto, considerando a informalidade das negociações do Grupo Atlântica, com diversos contratos irregulares, e considerando ser comum que em algumas famílias os pais comprem imóveis para os filhos, o fato de alguns documentos serem relacionados ao pai da agravante não prejudica a densidade probatória deles (art. 375, do CPC).

Especificamente quanto ao comprovante de transferência no valor de R\$ 90.000,00 (fls. 64), o documento é datado de 29.05.2013 e está intulado como "demonstrativo de transferência eletrônica – TED". Não há informação de que se trata de "agendamento" e, em que pese o entendimento do juízo de origem, não é possível inferir isso apenas com base em aviso padrão de "não responsabilização do banco" ao final do documento. Dito isso, a conclusão é a de que o referido documento retrata efetiva transferência de valores.

Especificamente quanto aos boletos (mais precisamente, a parte deles consistente nos "recibos do sacado") e os comprovantes a fls. 67/83 de origem ou a fls. 65/83 (relativos às parcelas 01/30 a 14/30 do preço), eles também possuem densidade probatória.

Isso porque, além de o sacado ser o pai da agravante, a falta de legibilidade dos comprovantes, por ser causada pelo decurso do tempo entre a impressão e a juntada

deles (cerca de dez anos), não pode prejudicar a parte, que desincumbiu-se do seu ônus probatório dentro do que era possível fazer.

Ainda, não passa despercebido que a agravante também tentou comprovar os pagamentos por meio da expedição de ofício ao Banco Santander, contudo, pelo fato de ter somente a parte dos boletos correspondente ao "recibo do sacado" (a qual não possui código de barras), somado ao fato de os comprovantes estarem ilegíveis, a providência não obteve sucesso (cf. fls. 160/161 e 164 de origem). O esforço da agravante na realização da prova manifesta boa-fé em suas alegações.

No tocante ao recibo emitido pela falida referente ao pagamento das parcelas de 15/30 a 30/30 (fls. 82), de fato, ele, por si só, não é confiável, pelas razões exaustivamente já expostas a respeito das condutas irregulares do Grupo Atlântica.

Contudo, considerando que, no caso, não há elementos de convicção que sugiram que a aquisição da unidade em debate resulta do pagamento de vantagens financeiras irregulares prometidas pela falida, o recibo a fls. 82 denota ter conteúdo verdadeiro.

Ante o exposto, os elementos de convicção existentes nos autos, em conjunto, levam à conclusão de que o

instrumento relativo à unidade em debate verdadeiramente pretendia a aquisição dela, e foi integralmente pago, de modo que a agravante faz jus a crédito privilegiado.

4. Em conclusão, é o caso de reformar a decisão agravada, para reconhecer a agravante como adquirente, com direito a crédito privilegiado no valor da unidade.

Diante do resultado do julgamento, é o caso de afastar a condenação da agravante ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais.

Além disso, conforme esta Câmara vem reconhecendo em outros¹ 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.

5. Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.
É o voto.

DES. GRAVA BRAZIL - Relator

¹ 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.