



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000375024**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2061879-03.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LEANDRO GERALDO DO NASCIMENTO ANTONACCIO, são agravados ISAAC MARCHTEIN (ESPÓLIO), LINDA MARCHETEIN (ESPÓLIO) e RICARDO SOARES LACERDA (INVENTARIANTE).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado 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 LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

**FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

**RELATOR**

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº **2061879-03.2025.8.26.0000**

Relator: **Fernando Reverendo Vidal Akaoui**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **São Paulo / 8ª Vara Cível do Foro Central Cível**

Processo de origem: **0016275-83.2021.8.26.0100**

Juiz(a): **Carlos Eduardo Vieira Ramos**

Agravante(s): **Leandro Geraldo do Nascimento Antonaccio**

Agravado(s): **Espólio de Isaac Marchtein e outro**

**Voto nº 9653**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO** – Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica – Decisão que julgou o incidente improcedente – Irresignação do exequente – Alegação de abuso da personalidade jurídica, com a autêntica prática de confusão patrimonial – Acolhimento – Agravante que teve judicialmente reconhecido o direito de recebimento dos alugueis dos meses de novembro de 2016 a novembro de 2019, relativos à fração ideal de 1/6 de imóvel – Empresa executada que firmou contrato de aluguel do imóvel a terceiros antes do encerramento das atividades, com alugueis depositados nos autos de inventário dos sócios – Confusão patrimonial da empresa executada com o espólio – Aluguel a terceiros feito sem a ressalva da copropriedade com o agravante – Elementos do artigo 50 do Código Civil bem caracterizados – Decisão reformada – **RECURSO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, o Dr. Carlos Eduardo Vieira Ramos, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo que, à p. 467/470 dos autos originários – incidente de desconsideração de personalidade jurídica – promovido

por **LEANDRO GERALDO DO NASCIMENTO ANTONACCIO** contra **ESPÓLIO DE ISAAC MARCHETEIN E OUTRO**, julgou improcedente o incidente.

Recorre a parte autora argumentando, em apertada síntese, que a decisão impugnada “não sopesou com exatidão os relevantes fatos respaldados na prova documental carreada aos autos”. Aduz que todo o imbróglgio narrado demonstra o abuso da personalidade jurídica, com a autêntica prática de confusão patrimonial entre pessoa jurídica e sócios, no claro intuito de impedir ou dificultar a penhora pelo credor, ora agravante.

Narra que o cumprimento de sentença, instaurado em 11/12/2019 contra a sociedade La Guardia Empresa de Hotéis e Turismo Ltda., busca o recebimento dos alugueis arbitrados judicialmente dos meses de novembro de 2016 a novembro de 2019, relativos à fração ideal de 1/6 pertencente ao agravante. O agravante é proprietário da quota parte ideal de 1/6 do imóvel “por força da arrematação efetivada em 25/07/2013 em ação trabalhista na qual figuraram como executados os antigos titulares da referida fração ideal, Dulce Iara Demargos Vergueiro e seu marido Eduardo Manoel Vergueiro”.

Após infrutífera tentativa de penhora de ativos em contas bancárias, cogitando a hipótese de requerer a penhora de parte do faturamento do executado Hotel La Guardia, a parte agravante procedeu com diligência ao local e descobriu que, apesar de constar o logotipo da empresa La Guardia no imóvel, a nota fiscal da diária no hotel era emitida por Hotel Termas Rainbow Ltda. (atualmente Clube Rainbow Ltda.).

Em resposta ao ofício emitido à empresa supramencionada, esta informou ser locatária do imóvel e que não paga ou repassa nenhuma quantia ao executado La Guardia, sendo os alugueis depositados nos autos do inventário de Isaac e Linda Marchtein (processo nº 0034438-10.2004.8.26.0100, em trâmite perante a 6ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central). Informam os agravantes

que os falecidos Issac e Linda eram os sócios da empresa La Guardia e o referido contrato de locação foi firmado em 23/02/2018 pelo espólio.

Defendem os agravantes que o mencionado contrato de locação “foi celebrado adrede, para tentar impedir o recebimento, pelo agravante, do aluguel que lhe cabe sobre a fração ideal de sua propriedade de 1/6 do imóvel, arbitrado no valor mensal de R\$ 10.700,00 na respeitável sentença em fase de cumprimento, a ser pago pelo executado Hotel La Guardia”.

Asseveram que o executado (Hotel La Gaurdia) não questionou a cobrança de alugueis devidos a partir de fevereiro de 2018, período no qual supostamente não ocuparia mais o imóvel, já que alugado à empresa Hotel Termas Rainbow Ltda.. Tal fato implicaria na conclusão de que “reconheceu candidamente manter a posse indireta do imóvel, embora a atividade de hotelaria fosse, nos aspectos formais, pelo Club Rainbow, com base no contrato de locação celebrado por seus sócios”.

Aduzem que os agravados (Espólios de Isaac e Linda Marchtein, cujo inventário conjunto tramita nos autos já mencionados) não são os únicos proprietários do imóvel onde sediada a empresa La Guardia e, por tal motivo, não poderiam figurar como locadores no contrato, tampouco deixar de mencionar no instrumento a propriedade de 1/6 do imóvel por parte do agravante.

Alegam que, no documento apresentado às p. 256/258 pelos agravados como suposta prova de sua aquisição do imóvel, datado de 26/02/1985, figura como compromissária compradora “FINEF – Administração e Participação S/C Ltda.”, representada pelos diretores Isaac Marchtein e Linda Marchtein. Portanto, o documento juntado pelos próprios agravados demonstra que a aquisição de direitos sobre o imóvel teria sido feita, em fevereiro de 1985, não por eles, mas sim por outra empresa da qual seriam diretores.

Defendem, então, que resta evidenciado o abuso da personalidade

jurídica, “com a autêntica prática de confusão patrimonial entre pessoa jurídica e sócios, no claro intuito de impedir ou dificultar a penhora pelo credor, ora agravante”.

Relatam, também, a divergência de informações sobre o regular encerramento das atividades da empresa executada: informam os agravados que a baixa da inscrição do executado Hotel La Guardia no cadastro nacional de pessoa jurídica (CNPJ) ocorreu em 15/06/2018 e que as atividades estariam encerradas antes desta data. Porém, segundo informam os agravantes, “consoante fichas cadastrais emitidas pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (fls. 72/73, 183/184 e 259/260), não houve a baixa no registro”.

Requerem, portanto, a reforma da respeitável decisão a fim de que seja julgado procedente o incidente de desconsideração de personalidade jurídica (p. 1/12).

Contraminuta às p. 20/26.

### **É o relatório.**

A respeitável decisão ora combatida assim foi fundamentada:

“(…) Com efeito, depreende-se dos argumentos veiculados na petição inicial que os fundamentos trazidos a respeito da possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica pelo requerente versam sobre a ausência de bens penhoráveis da empresa executada e a celebração em nome próprio pelos requeridos, sócios da executada, de contrato de locação referente ao imóvel de sua sede, o que caracterizaria confusão entre seus patrimônios.

Entretanto, não houve demonstração das condutas que

poderiam revelar fraude pelo abuso da personalidade jurídica. Tampouco se ofereceu indício ou prova suficientes de que houve fraude entre a sociedade empresária executada e seus sócios, visto que a celebração de um contrato de locação pelos requeridos em seus próprios nomes não se mostra suficiente para caracterizá-la.

Diferentemente, no limite, poderia ser vislumbrada confusão entre a sociedade empresária executada e a empresa hoteleira que se estabeleceu junto à sede daquela, já que estaria se utilizando de seu logo para exercer suas atividades (vide fls. 42/43), mas esta não é parte requerida junto ao presente incidente, de modo que não é possível apreciação ou reconhecimento de tal abuso da personalidade jurídica.

Deve-se mencionar, ademais, que não basta o inadimplemento da pessoa jurídica e a ausência de ativos para que se possa avançar sobre o patrimônio dos sócios, pois quando realizado o negócio, já era o credor ciente da responsabilidade limitada dos sócios em razão da denominação social da empresa” (grifei).

A despeito da respeitável ponderação do douto juízo *a quo*, entendemos que a decisão merece reforma. Da defesa dos agravados, transcreve-se:

“(…) Obviamente o Agravante não tem culpa alguma quanto a isso, mas arrematou o imóvel de alguém que sequer detinha direitos sobre o bem à época, conforme comprova o documento de fls. 256/258.

Ora, o Espólio já sofreu o prejuízo de perder parte do imóvel por dívida que sequer tinha qualquer relação e não pode novamente agora ser prejudicado a pagar

locatício que inexistente. Diante de uma narrativa também, com todo o respeito, completamente infundada.

Minimamente desde fevereiro de 2018, o imóvel foi locado para os sócios do Club Raimbow, não fazendo jus ao pagamento de locatício relativo a débitos de fruição do La Guardia, eis que inexistentes, basta analisar o contrato de locação de fls. 230/255, para se constatar qual pessoa jurídica exercia a posse do imóvel.

A locação se deu em nome dos espólios e não da FINEF por determinação do D. Magistrado nos autos do inventário, cujo inventariante é dativo, sendo evidente daí o dissenso entre as partes integrantes do inventário”.

Da análise dos autos percebe-se que a controvérsia sobre o imóvel precede à questão atinente ao cumprimento de sentença. Os agravados aduzem que “o espólio já sofreu o prejuízo de perder parte do imóvel por dívida que sequer tinha qualquer relação e não pode novamente agora ser prejudicado a pagar locatício que inexistente”, indicando que sequer reconhecem a arrematação do agravante proveniente de dívida trabalhista executada contra os antigos titulares da fração ideal do imóvel, Dulce Iara Demargos Vergueiro e Eduardo Manoel Vergueiro.

Tal fato, no entanto, pouco importa. Não há informação nos autos sobre ajuizamento de ação de embargo de terceiro ou anulação da arrematação, que ao menos em tese, serviria aos agravados para defesa da propriedade que aparentemente defendem ser sua de forma integral. Não existe demonstração de qualquer impugnação jurídica à propriedade de 1/6 do imóvel adquirida pelo agravante.

O direito do agravante sobre 1/6 dos alugueis recebidos pela empresa executada é, portanto, incontestado, até porque reconhecido judicialmente nos

autos da ação de arbitramento de aluguel (1113364-65.2016.8.26.0100), cujo trânsito em julgado se deu em 28/11/2019 (p. 255 daqueles autos).

Insistir na tese de que os agravados eram proprietários da integralidade do imóvel é pleitear a modificação do título executivo, que muito claramente reconheceu o direito do agravante em receber os aluguéis.

Com o trânsito em julgado, operou-se a preclusão das matérias que já foram ou deveriam ter sido alegadas no processo de conhecimento, conforme inteligência dos artigos 502 e 508 do Código de Processo Civil. Diante da imutabilidade do título executivo que ora se busca cumprimento, eventuais questionamentos referentes ao mérito restam acobertados pelo manto da coisa julgada.

Não há como, ademais, se falar em impossibilidade de pagamento de “locatício que inexistente”. Exercendo a empresa agravada a posse exclusiva sobre o bem em copropriedade com o agravante, não há fundamento em qualquer resistência ao pagamento dos aluguéis, repita-se, judicialmente arbitrados.

Ademais, conforme bem apontado pelo agravante, a empresa executada não se insurgiu nos autos do cumprimento de sentença contra a cobrança a partir da data em que o imóvel foi alugado para terceiros, reconhecendo, portanto, que o débito incide também sobre tal período.

A questão discutida nos autos é sobre a possibilidade ou não de inclusão dos sócios da empresa agravada no cumprimento de sentença. E, sobre a questão, em que pese o esforço argumentativo dos agravados, parece-nos ser necessária a inclusão do espólio no polo passivo.

Isso porque a locação do imóvel para a empresa Clube Rainbow Ltda. feita pelos agravados demonstra, de forma satisfatória, a confusão patrimonial defendida pelo agravante. Não existe explicação razoável para o contrato firmado em

desrespeito à copropriedade do imóvel.

Convém ressaltar que os agravados alegam que a baixa da inscrição do executado Hotel La Guardia no cadastro nacional de pessoa jurídica (CNPJ) ocorreu em 15/06/2018, ao passo que o contrato de locação do imóvel foi firmado em 23/02/2018.

Portanto, ainda que as atividades da empresa já tivessem sido encerradas antes da baixa definitiva e regular, é certo que o aluguel foi assinado quando ainda formalmente ativa a empresa executada, a ensejar lucro exclusivamente aos espólios, sem considerar os direitos do agravante sobre o bem.

Certo que existiria, em tese, a possibilidade de que o agravante comparecesse aos autos de inventário dos agravados a fim de pleitear a inclusão de seu crédito, proveniente do recebimento dos alugueis. No entanto, o próprio fato de serem os alugueis do imóvel depositados diretamente nos autos de inventário caracteriza a evidente confusão patrimonial entre a empresa executada e os seus sócios, a autorizar que os agravados sejam incluídos no polo passivo.

Os agravados questionam qual seria o benefício auferido pelos sócios, aduzindo que “o espólio dos sócios locava o imóvel que são titulares dos direitos para os sócios do Club Raimbow, que depositavam o valor dos locatícios nos autos do inventário, sem qualquer confusão patrimonial ou abuso de personalidade jurídica de uma empresa inativa e sem qualquer recebimento de numerário”.

Prosseguem, alegando que “é totalmente injustificável querer aduzir abuso de personalidade jurídica ou fraude para tentar impor aos espólios uma condenação de locação em desfavor do La Guardia, ainda mais quando tal hotel já encerrou as suas atividades HÁ MAIS DE SETE ANOS”.

Ora, irrelevante, no caso em apreço, que as atividades do hotel La Guardia já tivessem sido encerradas há tempo. Conforme já exaustivamente

analisado, é fato incontroverso, reconhecido com trânsito em julgado, que a empresa executada deve ao agravante o pagamento de alugueis pelo período de novembro de 2016 a novembro de 2019.

Tendo o espólio agravado auferido renda do imóvel, através de contrato de locação assinado sem a ressalva da copropriedade, em completo desrespeito ao direito do agravante em também auferir renda proveniente do imóvel, resta demonstrada a confusão patrimonial e o enriquecimento ilícito por parte dos agravados.

Sendo assim, entendo que a r. decisão agravada comporta reparo, para julgar procedente o incidente de desconconsideração de personalidade jurídica.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (**EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE**); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

**FERNANDO REVERENDO VIDAL AKOAUI**  
**RELATOR**