



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000383160

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0004836-41.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BZTP - PARTICIPAÇÕES LTDA, são apelados SOARES DA COSTA CONSTRUTORA COMERCIAL E INDUSTRIAL S/A (ATUAL DENOMINAÇÃO), COMASA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A (ANTIGA DENOMINAÇÃO), CONSTRUTORA COSENZA LTDA (MASSA FALIDA), ALVAREZ & MARSAL ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL) e ASSOCIAÇÃO DE ADQUIRENTES DO EDIFÍCIO SAINT MARTEEN.

ACORDAM, em 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores AZUMA NISHI (Presidente) E CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 16 de abril de 2025

RUI CASCALDI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO N°: 61035

APEL.N°: 0004836-41.2022.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO

APTE.: BZTP – PARTICIPAÇÕES LTDA.

APDAS.: COMASA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. e OUTROS

JUIZ: JOÃO DE OLIVEIRA RODRIGUES FILHO

FALÊNCIA – Pedido de restituição de bens julgado improcedente – Inteligência do art. 136 da Lei 11.101/2005 – Falta de boa-fé da contratante suficientemente demonstrada – Honorários bem fixados – Tema 1076 do STJ - Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação de sentença, cujo relatório se adota, que julgou improcedente pedido de restituição vinculado à falência da Construtora Cosenza Ltda. Diante da sucumbência, condenou-se a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Sustenta a apelante, em sua irresignação, a sua boa fé durante as tratativas com a agora falida. Discorre a respeito das medidas tomadas antes do distrato e dos contratos de compra e venda firmados. Assevera que foi juntado laudo pericial contábil da ação revocatória que constatou não ter ocorrido transação em dinheiro, mas dação em pagamento pela entrega de imóvel. Nega vício pela celebração do negócio com quem não era mais sócio da vendedora. Afirma que, por ser então apenas pré-falimentar a situação da apelada, não se pode presumir a sua má fé. Defende que, nos termos do art. 136 da Lei 11.101/2005, a ré deveria restituir o apartamento 31, do Edifício Saint Honoré, dado em pagamento, mas considerando a sua alienação a terceiro de boa-fé, requer a restituição de R\$ 322.000,00, devidamente atualizados e acrescidos de juros de mora. Subsidiariamente, requer a adoção do valor venal do imóvel, no equivalente a R\$ 2.225.435,00. Por fim, e ainda subsidiariamente, pugna pela fixação dos honorários sucumbenciais por equidade.

Recurso processado e respondido (fls. 433/436 e 438/449).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento (fls. 477/481).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É o relatório.

A sentença não está a merecer reparo.

Trata-se de pedido de restituição formulado por BZTP – Participações Ltda. em face da massa falida da Construtora Cosenza Ltda.

Em primeiro lugar, socorre-se do que se relatou na r. sentença:

"A requerente aduz que, em 21.12.1999, firmou contrato de promessa de compra e venda, por meio dos seus sócios à época (Srs. André e Marcia Jafferian) com a falida, para aquisição das unidades 121, 122, 123, 124, 125 e 126 do 12º andar do Edifício Contemporary Tower, localizado na Avenida Ibirapuera, n. 2.102/2.120, na cidade de São Paulo.

A requerente alega que o apartamento n. 31 do Edifício Saint Honoré foi dado em pagamento, o qual teria sido entregue na data do contrato, restando pendente o recebimento das referidas unidades do Edifício Contemporary Tower, que teria sido regularizado apenas em 20.12.2021.

Após a constituição da empresa autora, em 23.01.2001, pelos então sócios, alega que teria buscado a falida para regularização e transferência formal das unidades, todavia, foi informada de que as unidades haviam sido alienadas a terceiro.

Em razão do ocorrido, alega que lhe foi feita a oferta das unidades de ns. 81 a 86 do mesmo empreendimento, em substituição. As partes firmaram instrumento particular de distrato em 05.01.2005, informando que a falida teria restituído à empresa autora a quantia de R\$ 300.000,00, ou seja, R\$ 50.000,00 por unidade autônoma.

Foi lavrada escritura pública de compra e venda, em 06.01.2005, para transmissão das ditas unidades em substituição, sendo que de tal ato participou o ex-sócio da falida, Sr. Arnaldo Ferraro Pavan, retirado da sociedade em 01º.08.2004. A este respeito, a autora afirma como suficiente a escritura assinada pelos Srs. Daniel da Silva e Anderson Fabhiano Silva, em 10.05.2005, visando regularizar a representação da falida.

Após a decretação da falência, em 01º.11.2007, o antigo administrador judicial, Dr. Alfredo Kugelmas, promoveu o ajuizamento de ação revocatória, que tramitou sob o n. 0043289-28.2010.8.26.0100, a fim de tornar ineficaz a venda das unidades ns. 81 a 86, tendo em vista a alienação dentro do termo legal da falência (90 dias anteriores ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

primeiro protesto, de 27.09.2004), assim como a outorga da referida escritura de compra e venda por indivíduo que não tinha poderes de representação da vendedora falida e tampouco era seu sócio à época dos atos praticados.

Na dita ação revocatória, foram as vendas das unidades ns. 81 a 86 tornadas ineficazes, determinando-se a restituição ao patrimônio da falida, com trânsito em julgado em 16.12.2016.

Com base no exposto, por considerar que foi privada de seu patrimônio (a unidade 31 do Edifício Saint Honoré, utilizada como forma de pagamento das unidades ns. 81 a 86 do Ed. Contemporary Tower, posteriormente alienada a terceiros), pleiteia a restituição do valor de R\$ 2.225.435,00, que entende ser o valor atualizado da unidade do Edifício Saint Honoré, extraído este da Prefeitura de São Paulo”.

Pois bem. Conforme relatado, consta que o antigo administrador judicial da massa falida ajuizou ação revocatória (autos n. 0043289-28.2010.8.26.0100), visando tornar ineficaz a venda, pela falida à autora, das unidades n. 81 a 86, do Ed. Contemporary Tower. A ação foi julgada procedente, mantida a sentença por este Tribunal de Justiça:

*“Apelação. Ineficácia de pagamento em relação à massa. Dívida vencida e exigível. Pagamento de modo diverso do inicialmente entabulado. Caracterização. Inteligência do art. 331 do CC. Ineficácia prevista no art. 129, II, da Lei n. 11.101/05. Desnecessidade de comprovação do prejuízo aos credores. Presunção. Precedentes. Decisão mantida. Recurso improvido”. (TJSP; **Apelação Cível 0043289-28.2010.8.26.0100; Relator (a): Hamid Bdine; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 21/09/2016; Data de Registro: 23/09/2016)***

Busca a autora, ora apelante, no presente feito, então, a restituição do valor do bem inicialmente dado em pagamento, nos termos do art. 136 da Lei 11.101/2005:

“Art. 136. Reconhecida a ineficácia ou julgada procedente a ação revocatória, as partes retornarão ao estado anterior, e o contratante de boa-fé terá direito à restituição dos bens ou valores entregues ao devedor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

§ 1º Na hipótese de securitização de créditos do devedor, não será declarada a ineficácia ou revogado o ato de cessão em prejuízo dos direitos dos portadores de valores mobiliários emitidos pelo securitizador.

§ 2º É garantido ao terceiro de boa-fé, a qualquer tempo, propor ação por perdas e danos contra o devedor ou seus garantes”.

Ocorre que, de fato, como bem reconhecido na origem, está suficientemente demonstrada a falta de boa-fé da contratante.

Afinal, em primeiro lugar, estranha-se o fato de que, após ser comunicada a respeito da venda em duplicidade das unidades 121, 122, 123, 124, 125 e 126 do 12º andar do Edifício Contemporary Tower, a ora apelante não tenha questionado o fato ou tomado qualquer providência, optando, cinco anos depois de firmado o contrato, por aceitar a substituição das unidades alienadas.

É incontroverso, ainda, que as partes firmaram distrato, declarando falsamente o pagamento pela vendedora de R\$ 300.000,00 à compradora. Incontroverso, ainda, que, no dia seguinte, no dia 6 de janeiro de 2005, as partes firmaram novo contrato de compra e venda, agora das unidades nº 81, 82, 83, 84, 85 e 86 do Edifício Contemporary Tower, novamente alegando falsamente o pagamento de R\$ 884.734,13 pela compradora, quantia jamais recebida pela falida.

Como mencionado pela r. sentença: “(...)conforme o laudo pericial juntado aos autos da ação revocatória promovida pela Construtora Cosenza em face da BZTP Participações Ltda (fls. 169/231), tem-se que dos registros contábeis de 2005/2007 não consta qualquer pagamento efetuado a título de distrato (fls. 182) ou mesmo de pagamento em relação a qualquer dos imóveis em comento (fls. 189)” (fls. 362).

A esse respeito, sustenta a apelante que o distrato, ainda que não correspondesse à “realidade fática” da época, foi o instrumento utilizado para regularizar a duplicidade da venda das unidades autônomas do 12º andar do Edifício Contemporary Tower. Defende que o negócio jurídico de promessa de compra e venda iniciou-se em 21 de dezembro de 1999, pelo instrumento particular de compra e venda, e findou-se com a lavratura da escritura de compra e venda de 06 de janeiro de 2005, tratando-se, assim, de negócio jurídico único.

O fato de as declarações falsas terem sido realizadas em alegada “manobra” para regularização do negócio, porém, não confirma a suposta boa-fé da apelante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pelo contrário.

Soma-se, ainda, o fato de o distrato e a compra e venda terem sido assinados por Arnaldo Ferraro Pavan, que já não se encontrava nos quadros societários da falida. E não socorre a apelante a alegação de que, posteriormente, ter sido firmada "escritura de declaração" pelos então sócios, que ratificaram os atos praticados pelo Sr. Pavan. Afinal, como bem apontou a administradora judicial às fls. 438/449, foi reconhecida, em incidente de desconsideração da personalidade jurídica (autos n. 0010317-68.2011.8.26.0100), justamente a prática de atos fraudulentos pelos então sócios, Anderson Fabhiano Silva e Daniel da Silva (cf. fls. 456/466).

Sintomático, por fim, que o segundo contrato de compra e venda tenha sido firmado durante o termo legal da falência.

De resto, ainda que o valor da causa seja elevado (R\$ 2.225.435,00), acertada a fixação de honorários nos termos do art. 85, §2º, CPC/2015, sem a possibilidade de arbitramento pela equidade, conforme o teor do Tema 1076 do STJ:

"I. A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.

ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo".

Daí que a sentença apelada desmerece a crítica que se lhe dirigiu — ficando mantida, inclusive por seus próprios fundamentos, aos quais estes se acrescem, sem necessidade de sua transcrição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal.

Em desfecho, consigne-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional aqui enfrentada — observado o pacífico entendimento no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, com a advertência de que embargos procrastinatórios serão penalizados com multa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorados os honorários recursais para 11% do valor atualizado da causa.

RUI CASCALDI
Relator