



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389024

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2090031-61.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA, é agravado FRANCISCO FERREIRA DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2090031-61.2025.8.26.0000
Agravante: WGS 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Agravado: Francisco Ferreira do Nascimento
Comarca de São Bernardo do Campo – SP
Juiz: Dr. Gustavo Dall'Olio

Voto nº 39191

Agravo de instrumento – Ação de rescisões contratuais. Cumprimento de sentença. Incidente de desconconsideração de personalidade jurídica. Decisão que o acolheu. Insurgência. Aplicação do art. 28 do CDC. Desconconsideração corretamente decretada para inclusão da agravante no polo passivo (WGS 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.). Agravo não provido.

Versam os autos sobre agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida nos autos da ação de rescisões contratuais movida por **FRANCISCO FERREIRA DO NASCIMENTO**, em relação a **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, que acolheu incidente de desconconsideração da personalidade jurídica da executada.

Inconformadas, as agravantes requereram a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, a reforma da decisão agravada.

O agravo é tempestivo e foi preparado.

É o relatório.

Em 11 de novembro de 2022, o agravado moveu esta ação visando à rescisão de compromissos de compra e venda de imóveis adquiridos em 2014.

A executada SPE Olímpia Q27 foi condenada na devolução de valores ao agravada pela sentença proferida em fevereiro de 2023, mantida por esta C. Corte em julgamento de apelação realizado em 31 de outubro desse ano.

No cumprimento da sentença, o agravado requereu a desconsideração da personalidade jurídica da executada alegando, em suma, que: (a) ela, apesar de ser devedora neste e em mais de 950 processos, tem assumido obrigações milionárias em benefício de outra empresa do grupo, figurando como fiadora; (b) ela cedeu todos os seus recebíveis para a empresa Forte Securitizadora; (c) a empresa Canal Companhia de Securitização pagou R\$ 75.000.000,00 pelos recebíveis da executada que não teve revertido a seu favor qualquer valor; (d) a executada cedeu gratuitamente à Olímpia III cotas no valor de R\$ 6.225.000,00, retirando-se de sociedade Olímpia III; (d) há formação de grupo econômico que recebe investimentos milionários; (e) houve doações entre a executada e a empresa Montebelo; (f) a Enjoy Administradora de Hoteis gere empreendimentos do grupo, tem sócio comum e está estabelecida no mesmo endereço da executada e da Olímpia III; (g) Wam Multipropriedade Participações S.A. faz parte do grupo; (h) SPE Solar das Brisas Empreendimentos Imobiliários S.A. tem endereço, sócio, e-mail e telefone comuns com a executada e vem quitando débitos, acordos e taxas judiciais da executada; (i) Olímpia III Participações e Propriedade Ltda. tem e-mail e telefone iguais aos da executada e recebeu, da executada, para integralização de capital desta, sócia majoritária, 257 unidades imobiliárias do empreendimento “Olímpia Park Resort”; (j) WGS 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem os mesmos sócios da executada e está situada no mesmo endereço do sócio Rafael Pereira de Almeida, sócio de todas as empresas mencionadas no incidente, além de ter filial no endereço da executada; (k) Natos Tour Ltda. tem endereço, *e-mail*, telefone e sócio em comum com a executada.

A agravante alegou, em suma, inexistirem grupo

econômico e os requisitos para a desconsideração.

Sobreveio a seguinte decisão: “(...) Em relação a WGS 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda, Spe Solar das Brisas Empreendimentos Imobiliários S/A e Olímpia III Participações e Propriedade Ltda rejeito a ilegitimidade. Spe Solar das Brisas Empreendimentos Imobiliários S/A e a executada possuem idêntico objeto (incorporação de empreendimentos imobiliários) e funcionam no mesmo endereço (Rua 01, lote 11, quadra 26, Jd. Santa Efigênia/SP). Em relação a Olímpia III Participações e Propriedade Ltda a executada atua como sua sócia. Além disso, na ficha cadastral da ré consta que ambas também funcionavam no mesmo endereço. Da mesma forma, WGS 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda tem sua filial na mesma localidade da executada. Sem olvidar que entre as quatro empresas – apesar das alterações contratuais - há notória identidade societária, a indicar formação de grupo econômico. No mérito, de fato houve nomeação de cota 07 do apto1504 pela executada. Todavia, cuida-se de cota-fração de multipropriedade, com notória falta de liquidez. A execução tramita há mais de um ano, sem que tenha havido pagamento voluntário ou encontrados bens suficientes à satisfação da obrigação, apesar das medidas constritivas implementadas. Há evidente grupo econômico entre Montebelo Empreendimentos Ltda, Griffé Investimentos Ltda, Spe Solardas Brisas Empreendimentos Imobiliários, Olímpia III Participações e Propriedade Ltda, WGS 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda e a executada Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A. Logo, cuidando-se de relação consumerista aplica-se a teoria menor da desconsideração, amparada no art. 28, §5º do Código de Defesa do Consumidor. Assim, acolho o pleito para também atribuir a responsabilidade pelo pagamento a Montebelo Empreendimentos Ltda, Griffé Investimentos Ltda, Spe Solar das Brisas Empreendimentos Imobiliários, Olímpia III Participações e Propriedade Ltda, WGS 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (...)”.

O agravo prospera.

O exequente adquiriu os imóveis da pessoa jurídica executava que atuava na venda dos bens a consumidores em geral.

Assim, houve, relação de consumo.

Quanto à desconsideração da personalidade jurídica, predica o referido diploma: “Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração. § 1º (Vetado). § 2º As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas, são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código. § 3º As sociedades consorciadas são solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código. § 4º As sociedades coligadas só responderão por culpa. § 5º Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores.”

A agravante alegou, em suma, que: (a) a executada tem patrimônio que deve ser perseguido; (b) não foram indicados os requisitos para desconsideração; (c) inexistente grupo econômico e a ausência dos requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica.

Os elementos indicados pelo agravado comprovam que existe um grupo.

Havendo relação de consumo, isso demonstra que a existência da personalidade jurídica da executada constitui óbice ao cumprimento do julgado.

Conforme contrato social da executada juntado nos autos do processo de conhecimento, ela tinha endereço Rua 1, Lote 11, Quadra 26, Jardim Santa Efigênia, Olímpia, SP, CEP 15400-970.

A agravante tem filial na Rua 1, s/n, quadra 26, lote 11, sala 02, Santa Efigênia, Olímpia – SP, CEP 15.400-001.

A coincidência de endereços demonstra que, além do grupo econômico, há o compartilhamento de bens e de atividades

entre a executada e a agravante.

Este E. Tribunal, ademais, tem diversos precedentes pela desconsideração da personalidade jurídica da executada com inclusão da agravante nos respectivos processos.

Menciono, alguns desta C. Câmara, abaixo:

Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Incidente de desconsideração da personalidade jurídica. Decisão de procedência. Inconformismo. Não acolhimento. Relação de direito material de caráter consumerista. Aplicação da teoria menor da desconsideração. Dispensável a configuração das hipóteses previstas no art. 50 do Código Civil. Art. 28, § 5º, do Código de Defesa do Consumidor. Notória dificuldade imposta ao consumidor exequente para satisfação de seu crédito decorrente da restrição das medidas constritivas apenas aos patrimônios das executadas originais. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2032024-13.2024.8.26.0000; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/06/2024; Data de Registro: 26/06/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Contrato. compromisso de compra e venda de fração de unidade imobiliária situada em empreendimento hoteleiro, sob o regime de multipropriedade. Ação monitória. Procedência. Fase de cumprimento de sentença. Propositura de incidente de desconsideração da personalidade jurídica da executada. Requerimento acolhido. Determinação de inclusão do sócio/diretor e de determinadas sociedades no polo passivo da ação monitória que se encontra em fase de cumprimento de sentença. Inconformismo. Interposição de agravo de instrumento pelo sócio-diretor Rafael Pereira de Almeida e pelas sociedades Natos Administradora Ltda., SPE WGSA Empreendimentos Imobiliários S. A. e SPE Solar das Brisas Empreendimentos Imobiliários S. A. Crédito reclamado no cumprimento de sentença decorre do desfazimento do contrato de compromisso de compra e venda que havia sido celebrado entre as partes, relação que ostenta natureza de consumo, na medida em que a executada SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S. A. figurava como fornecedora de produto (fração de unidade imobiliária situada em empreendimento hoteleiro, sob o regime da multipropriedade) e a exequente como sua destinatária final. Aplicabilidade da legislação consumerista ao caso concreto. Cabimento da análise do requerimento de desconsideração da personalidade jurídica com base no artigo 28 e parágrafos do CDC (Teoria Menor da Desconsideração da Personalidade Jurídica),

que, em comparação com o artigo 50 do Código Civil, estabelecem requisitos menos rígidos para o deferimento da medida. Segundo a Teoria Menor da Desconsideração da Personalidade Jurídica, a comprovação de desvio de finalidade ou confusão patrimonial não é necessária para a desconsideração da personalidade jurídica, dada a possibilidade de a medida ser deferida quando a personalidade jurídica da fornecedora for, de alguma forma, obstáculo para o ressarcimento do prejuízo causado ao consumidor, o que ocorre no caso concreto, haja vista os indícios de insolvência da executada SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S. A., que não apresentou ativos financeiros suficientes para assegurar a satisfação do crédito reclamado. Pessoa física Rafael Pereira de Almeida figura como sócio-diretor da executada SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S. A. e das demais sociedades indicadas para compor o polo passivo do cumprimento de sentença, as quais atuam conjuntamente na comercialização de frações de unidades imobiliárias do mesmo empreendimento hoteleiro, evidenciando que integram o mesmo grupo econômico, de modo a agir, perante a exequente e demais consumidores, como se fossem a mesma pessoa jurídica. Sopesados os indícios de insolvência da executada, de identidade de direção e de existência do alegado grupo econômico, revela-se cabível o acolhimento do requerimento de desconsideração da personalidade jurídica da executada SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S. A., para incluir no polo passivo do cumprimento de sentença o sócio-diretor Rafael Pereira de Almeida e as demais sociedades integrantes do grupo econômico que foram indicadas na petição inicial do incidente. Afastamento da pretensão de rejeição do requerimento de desconsideração da personalidade jurídica da executada. Manutenção da r. decisão. Agravo de instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2072197-16.2023.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2023; Data de Registro: 30/08/2023).

Assim, a decisão agravada deve ser mantida.

Nego provimento ao recurso.

Morais Pucci
Relator