



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403656

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2231155-66.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PABLO ALBERTO GUZOVSKY 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, 28 de abril de 2025.

GRAVA BRAZIL

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2231155-66.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: PABLO ALBERTO GUZOVSKY

**AGRAVADA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA
LTDA**

**INTERESSADOS: FLAVIA BORGER, NADIA TEREZA BERGO E
EXPERTISEMAIS SERVIÇOS CONTÁBEIS E ADMINISTRATIVOS**

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ PROLATOR: RALPHO WALDO DE BARROS MONTEIRO FILHO

Agravo de instrumento. Incidente específico da unidade 84, do Empreendimento Augusta I, no contexto da falência do Grupo Atlântica. Decisão que julgou improcedente a pretensão do credor Pablo Guzovsky, determinando a arrecadação da unidade pela Massa Falida. Inconformismo do credor. Acolhimento. No caso, apesar da precária prova do pagamento, há outros elementos de convicção indicando que, em relação à unidade questionada, é possível considerar que o seu preço foi efetivamente quitado e Pablo Guzovsky realmente é adquirente, devendo permanecer na posse do imóvel. Decisão reformada. Recurso provido.

VOTO Nº 39622

1. Trata-se de agravo de instrumento em face de decisão proferida no incidente específico da **unidade 84, do Empreendimento Augusta I**, no contexto da falência do Grupo Atlântica.

A decisão agravada julgou improcedente a pretensão do credor Pablo Alberto Guzovsky, para determinar a manutenção do crédito dele na classe quirografária (art. 83, VI,

da Lei n. 11.101/2005), pelo valor já lançado. Além disso, determinou a arrecadação da unidade pela Massa Falida, após o trânsito em julgado.

Inconformado, recorre o referido credor, pretendendo: **(i)** efeito suspensivo, "a fim de que seja determinada a suspensão do incidente nº 1045307-53.2020.8.26.0100 e/ou qualquer ordem de desocupação, imissão ou reintegração de posse, até o trânsito em julgado, com urgência;" (fls. 13); **(ii)** no mérito, a reforma da decisão, para que seja reconhecido como adquirente da unidade 84 e respectiva vaga de garagem do Empreendimento Augusta I.

Em síntese, defende a validade e a eficácia da quitação dada pela falida (art. 320, do CC), comprovada por meio dos documentos a fls. 9 e 10/25 de origem.

Aduz que "O contrato celebrado pelo Agravante, apesar de ser denominado "Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos", é verdadeira COMPRA E VENDA, nos termos do artigo 4816, do Código Civil, incidindo o artigo 1127, do Código Civil." (fls. 5).

Discorre a respeito da dinâmica dos pagamentos feitos à falida, pontuando que "[...] esclareceu às fls. 138/142 e 160/164 que recebeu inicialmente uma comunicação de aquisição de direitos creditórios de uma empresa por ele desconhecida, denominada "Kessef Serviços de Cobrança e Assessoria Financeira" (fls. 11), na forma do artigo 290, do Código Civil, o que lhe causou estranheza, eis que não recebeu nenhum instrumento que alude o artigo 288, do Codex em relevo,

razão pela qual compareceu pessoalmente à sede da Construtora Atlântica e efetuou o pagamento, em espécie, para a Construtora (ora Falida), ocasião em que lhe foi entregue o recibo referente à 1ª (primeira) parcela, de R\$ 10.000,00 (fls. 12/13)." (fls. 6).

Explica que, posteriormente, continuou a receber boletos da Kesef relativos às parcelas 2, 3, 4, e 5, razão pela qual em 13.04.2015 compareceu à sede da Construtora e efetuou o pagamento em espécie do valor integral das parcelas restantes no valor de R\$ 250.000,00, recebendo a quitação (fls. 10). Após a quitação, "[...] a Construtora tratou de baixar os boletos referentes às parcelas 06 (fls. 18/19), bem como providenciou a baixa das parcelas 07 e 08 (fls. 20/22), 09 e 10 (fls. 23/25)" (fls. 7), então, recebeu as chaves em 26.05.2015 (fls. 26 de origem).

Alega que há outros elementos de convicção no sentido de que é adquirente: **(i)** foi imitado na posse e assume todas as despesas de manutenção do imóvel (fls. 27/37 de origem); **(ii)** declarou o imóvel no imposto de renda, o que também prova a quitação (cf. fls. 143/145 de origem); **(iii)** o instrumento relativo à unidade em debate (fls. 5/8 de origem) não prevê o pagamento de juros, aluguéis, permutas com ganho de metragem ou outros tipos de vantagem financeira.

Menciona julgados deste Tribunal no sentido de que a aquisição regular da unidade pode ser feita por meio de outras provas.

Aduz que possui perfil híbrido, porque além de adquirir o imóvel em debate, fez investimentos relativos à unidade 108, do Empreendimento Girassol, conforme Incidente n. 1103583-14.2019.8.26.0100; e argumenta que "no contexto, ainda que a Agravado tenha planilha de aportes e saques na falida, é incontroverso que ele comprovou a quitação integral do valor do contrato relativo à aquisição da unidade em debate." (fls. 11).

O recurso foi processado sem efeito suspensivo (fls. 210/211).

Manifestação da Administradora Judicial a fls. 216/223.

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 170/171, 191/192 e 193 dos autos de origem. O preparo foi recolhido (fls. 207/208).

Ouvido, o Ministério Público posicionou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 229/233).

É o relatório do necessário.

2. A decisão agravada foi proferida com o seguinte teor:

"PABLO ALBERTO GUZOVSKY

O interessado constou na relação de credores apresentada na forma do art. 7º, § 2º, da Lei 11.101/2005, com crédito no valor de R\$ 330.450,13, na classe quirografária, nos

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

termos do art. 83, VI, da Lei 11.101/2005, com natureza de investidora, relacionada à unidade nº 108 do empreendimento Girassol.

Inferre-se dos autos que o vínculo do interessado com a unidade em discussão decorre do “Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos”, cujo objeto é a unidade nº 84 do empreendimento Augusta I, pelo valor de R\$ 460.000,00, pactuados da seguinte forma: (i) R\$ 200.000,00, pagos no ato; (ii) R\$ 260.000,00, a serem pagos através de 26 parcelas iguais, mensais e consecutivas, no valor de R\$ 10.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 15/03/2015 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Veja-se que o interessado acostou o pagamento de apenas uma parcela no valor de R\$ 200.000,00, em 02/02/2015 (fl. 9). No que tange às demais parcelas, o interessado colacionou os boletos sem os respectivos comprovantes. Sustenta que a quitação da unidade é demonstrada através dos demais documentos colacionados, os quais são recibos de quitação (fls. 12/13).

No sistema interno do Grupo Falido, a *expert* localizou pagamentos realizados em favor do interessado (fls. 104/107); e contratos de captação de recursos, em nome de Pablo Alberto Guzovsky e de sua esposa Hortensia Elizabeth Herrera de Guzovsky (fls. 108/135).

Ademais, o interessado alega que está em posse da

unidade colacionou termo de recebimento de imóvel e balancete mensal das despesas do condomínio (fls. 26/36).

Destarte, o interessado não se desincumbiu do ônus de provar o pagamento da unidade (art. 7º, caput, 9º, II, e 13, caput, da Lei 11.101/2005, cc. art. 373, I, da Lei 11.101/2005), além de ter sido localizado indícios de sua relação de investimento com o Grupo Falido.

JULGO IMPROCEDENTE a pretensão de PABLO ALBERTO GUZOVSKY, para determinar a manutenção de seu crédito na classe quirografária, nos termos do art. 83, VI, da Lei 11.101/2005, pelo valor já lançado." (fls. 174/175 de origem, destaque não original).

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. 4.591/64 c.c. art. 83, V, da Lei n. 11.101/05 - 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. 11.101/05).

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.

No caso, de fato, o agravante não juntou extratos bancários ou outros documentos capazes de demonstrar, sem sombra de dúvidas, que ele utilizou dinheiro próprio para pagar os R\$ 260.000,00 restantes do preço da unidade.

A propósito, não passa despercebido que ele afirmou ter feito o pagamento em espécie (cf. fls. 7), o que

dificulta saber a origem e o caminho do dinheiro.

Ainda, não passa despercebido que a entrega das chaves (26.05.2015, fls. 26 de origem) ocorreu dentro do termo legal de quebra (09.03.2015); e que é incomum a decisão de quitação integral de um preço parcelado se dar em razão de receber boletos de suposta cessionária de créditos do Grupo Atlântica (a Kesef Serviços de Cobrança e Assessoria Financeira).

Contudo, há outros elementos de convicção com aptidão de demonstrar que, em relação à unidade discutida, o agravante é considerado *adquirente*.

Explico.

O agravante não nega ter feito investimentos com a falida e, inclusive, reconhece seu caráter de investidor em relação à unidade 108, do Empreendimento Girassol, adquirida por meio de créditos¹ com a falida e tratada no incidente específico de unidade n. 1103583-14.2019.8.26.0100. Ao mesmo tempo, sustenta que verdadeiramente comprou e pagou pela unidade em debate, razão pela qual sua relação com a Construtora Atlântica possui caráter híbrido.

Analisando os instrumentos a fls. 108/135 de origem é perceptível tratarem-se dos investimentos irregulares,

¹ Cf. "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" a fls. 67/74 do incidente específico de unidade n. 1103583-14.2019.8.26.0100.

não só porque alguns expressamente são intitulados de "fundos imobiliários", mas também porque possuem cláusulas com previsão de pagamento de juros, sendo notória a pretensão de vantagem financeira.

Contudo, o instrumento relativo à unidade em debate ("Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos", fls. 5/8 de origem) é diferente. Ele não prevê o pagamento de juros, nem que parte de seu preço é paga por meio de créditos com a falida, e também não materializa permuta com notório ganho financeiro.

Isto é, **não é possível identificar que o instrumento em debate (fls. 5/8 de origem) materializa a tentativa de ganhos financeiros irregulares**, diferentemente do que costuma acontecer nos instrumentos que dissimulam investimentos.

No contexto, embora a planilha a fls. 104/107 de origem não deixe dúvidas de que o agravante recebia pagamentos da falida frutos dos "rendimentos" dos investimentos irregulares, ela não possui informações que levem à conclusão de que ocorreu a interrupção nesses pagamentos, dando origem a um crédito que poderia ter sido utilizado no pagamento da unidade em debate.

Em razão do exposto, ao que parece, os recibos

emitidos pela falida a fls. 10 e 12 de origem contém declaração verdadeira.

Além disso, o agravante está na posse da unidade desde 26.05.2015 (fls. 26 de origem), exercendo atos típicos de proprietário, tais como pagamento de despesas para manutenção de imóvel (vide fls. 27/37 de origem).

No contexto, embora não seja comum a dificuldade de comprovar pagamento de imóvel, seria ainda menos comum a entrega das chaves de uma unidade sem *alguma* contrapartida financeira equivalente (art. 375, do CPC, e 476, do CC).

Todas as circunstâncias acima descritas, em conjunto, levam à conclusão de que, em relação à unidade em debate, o agravante qualifica-se como adquirente.

3. Em conclusão, é o caso de reformar a r. decisão agravada, para reconhecer o agravante como adquirente da unidade, com direitos de aquisição sobre ela.

Por fim, conforme esta Câmara vem reconhecendo em outros² 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

² 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.

litígio entre ela e os credores que justifique a condenação dela ou dos credores ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais um para o outro.

Diante do cenário acima, apesar da reforma da decisão agravada, não é o caso de arbitrar honorários advocatícios sucumbenciais.

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

DES. GRAVA BRAZIL - Relator