



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403725

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2346814-26.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CRAM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. e são agravados CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA, PERCIO LOWENTHAL e MARFIM AZUL - ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS 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: "Negaram 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: 2346814-26.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: CRAM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

**AGRAVADOS: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA
LTDA, PERCIO LOWENTHAL E MARFIM AZUL - ADMINISTRAÇÃO
DE BENS PRÓPRIOS LTDA.**

**INTERESSADO: EXPERTISEMAIS SERVIÇOS CONTÁBEIS E
ADMINISTRATIVOS**

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ PROLATOR: RALPHO WALDO DE BARROS MONTEIRO FILHO

Agravo de instrumento. Incidente específico da unidade 43, do Empreendimento Manoel da Nóbrega, no contexto da falência do Grupo Atlântica. Decisão que manteve excluído do quadro geral de credores o crédito de CRAM Administradora de Bens Ltda. Inconformismo da CRAM. Não acolhimento. Inexistência de nulidade na decisão agravada. Quanto à questão de fundo, diante das particularidades do caso, a resolução do contrato firmado entre a CRAM e Jaime Serebrenic não resulta no retorno à situação anterior, de modo a tornar novamente eficaz o instrumento entre a CRAM e a falida Construtora Atlântica. Inadimplemento de Jaime que deve ser resolvido em perdas e danos, na forma do art. 475, do CC, com crédito a ser apurado em incidente específico para esse fim, contudo, com possibilidade de habilitação na falência do Grupo Atlântica, devido à extensão da falência dele a Jaime Serebrenic. Decisão mantida. Recurso desprovido.

VOTO Nº 39635

1. Trata-se de agravo de instrumento em face de decisão proferida no incidente específico da **unidade 43, do Empreendimento Manoel da Nóbrega**, no contexto da falência do Grupo Atlântica.

A decisão agravada julgou improcedente as pretensões da credora CRAM Administradora de Bens Ltda., mantendo-a excluída do futuro quadro-geral de credores.

Inconformada, a referida credora requer a reforma da decisão, para: **(i)** declarar a nulidade dela e julgar a demanda com base na teoria da causa madura; **(ii)** quanto ao mérito, o reconhecimento de que é adquirente, e a transferência da propriedade da unidade em seu favor; e **(iii)** a legitimidade da Massa Falida para figurar no polo passivo.

Em síntese, afirma que a sentença é nula, por ausência de fundamentação (art. 489, § 1º, do CPC), e *citra petita*, uma vez que deixou de apreciar alegações com potencial de infirmar suas conclusões. Ainda, sustenta ser a hipótese de julgamento do mérito com fundamento no art. 1.013, § 2º, do CPC.

Alega que é adquirente de boa-fé das unidades 41, 42, **43**, 44 e 45, do Empreendimento Manoel da Nóbrega. Destaca que comprovou pagamento expressivo do preço; que sempre quis adquirir a propriedade dos imóveis (pois é este seu objeto social); que não possui cadastro no *sistema invest*; e que a sua contratação da unidade é anterior à feita pelos outros credores.

Sustenta a validade do "Contrato de Cessão de Direitos Patrimoniais" (fls. 53/61 de origem) firmado com Jaime e

no qual a Construtora Atlântica figurou como interveniente anuente. Explica que firmou o referido instrumento por ter perdido interesse nas unidades e saber que Jaime tinha interesse em adquiri-las, não sendo o caso de investimentos irregulares.

Narra que Jaime tornou-se inadimplente, razão pela qual notificou-o extrajudicialmente, constituindo-o em mora e informando a rescisão contratual, contudo sem resposta. Sustenta que "O contrato foi rescindido e o direito à propriedade das unidades retornou à titularidade da agravante, sendo ela a parte legítima para disputar a propriedade da unidade objeto deste incidente." (fls. 22).

Diz que não registrou as unidades em seu nome porque, à época do instrumento de cessão, a documentação do empreendimento não estava regular, com matrículas individualizadas. Ainda, diz que nunca foi informada sobre a conclusão das obras, nem recebeu as chaves dos imóveis.

Sustenta a legitimidade da Massa Falida para discutir o instrumento firmado com Jaime Serebrenic, tendo em vista a extensão dos efeitos da falência do Grupo Atlântica ao Jaime, além de ter ocorrido a rescisão do instrumento de cessão firmado com ele.

No mais, discorre a respeito da validade e eficácia da notificação extrajudicial (fls. 62/67 de origem) feita em face

de Jaime, a respeito do inadimplemento dele, e que resultou na rescisão do instrumento de cessão.

O recurso foi processado sem pedido de efeito suspensivo ou de antecipação de tutela.

A contraminuta foi juntada por Marfim Azul - Administração de Bens Próprios a fls. 69/71, ocasião em que concorda com a pretensão de nulidade da sentença.

Manifestação da Administradora Judicial a fls. 57/67.

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 1477/1488, 1544/1545 e 1546 dos autos de origem. O preparo foi recolhido (fls. 42/43).

Ouvido, o Ministério Público posicionou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 76/77).

É o relatório do necessário.

2. De início, a decisão agravada não é nula por ausência de fundamentação (art. 489, § 1º, do CPC).

Isso porque, ainda que o juízo de origem não tenha se manifestado sobre todos os argumentos da agravante, referidos argumentos não têm aptidão de alterar as conclusões constantes do *decisum* .

A começar pelo fato de que a Administradora

Judicial atua na qualidade de auxiliar do juízo (art. 149, do CPC) na verificação dos créditos (art. 7º, da Lei n. 11.101/2005), e não como parte, de modo que seus pareceres não estão sujeitos ao instituto da preclusão.

Também pelo fato de atuar na qualidade de auxiliar do juízo, a Administradora Judicial não está vinculada à defesa de uma posição rígida, podendo apresentar suas novas conclusões ao longo de sua atuação, especialmente à vista de novos elementos de convicção (art. 435, do CPC).

Ainda, de fato, a agravante não foi intimada para se manifestar a respeito do último parecer (fls. 1450/1456 de origem) da Administradora Judicial opinando pela improcedência de sua pretensão e exclusão de seu crédito do quadro geral de credores.

Contudo, manifestou seu inconformismo e impugnou o parecer por meio dos embargos declaratórios (fls. 1493/1508 de origem), razão pela qual posteriormente exerceu o contraditório. Apesar do juízo ter rejeitado os embargos (fls. 1544/1545 de origem), eles afastaram o prejuízo processual ora alegado.

No tocante à validade da notificação extrajudicial realizada nos termos do Decreto-Lei n. 745/1969; e a extensão do efeitos da falência ao Sr. Jaime, conforme se verá ao longo da fundamentação, são argumentos que, da mesma forma, não

têm aptidão de infirmar as conclusões da decisão agravada.

Quanto à questão de fundo, o inconformismo não prospera, pelas razões já expostas no AI n. 2102281-63.2024.8.26.0000, relativo à unidade 44, do Empreendimento Manoel da Nóbrega¹, que versa sobre o mesmo contrato sob exame, e que analisa as mesmas questões recursais.

No contexto, adota-se como razão de decidir a fundamentação do AI n. 2102281-63.2024.8.26.0000, a seguir transcrita:

"[...] Independentemente da agravante ser adquirente ou investidor do Grupo Atlântica, fato é que, [a]o firmar com Jaime Serebrenic o 'Contrato de Cessão de Direitos Patrimoniais' (fls. 96/99 de origem), abriu mão dos direitos patrimoniais sobre as unidades, firmou a cessão em caráter irrevogável e, ainda, autorizou expressamente que fossem feitas quaisquer averbações e registros cartorários em relação ao negócio:

'Cláusula 2ª - O CEDENTE transfere ao CESSIONÁRIO, definitivamente, de comum acordo com a ANUENTE, os direitos patrimoniais sobre o imóvel descrito na cláusula anterior.

Parágrafo único. O CESSIONÁRIO entrará na posse do referido imóvel na data da assinatura deste instrumento, podendo a partir de então usufruí-lo da maneira que

¹ Incidente específico n. 1060939-56.2019.8.26.0100.

melhor entender.

[...]

CLÁUSULA 6ª. A cessão objeto deste instrumento é feita em caráter irrevogável, respondendo pelo seu fiel cumprimento os herdeiros e sucessores.

[...]

CLÁUSULA 9ª. A CEDENTE autoriza, desde já, todas e quaisquer averbações e registros necessários no Cartório de Registro de Imóveis competente, relativos ao negócio objeto do presente Instrumento.' (fls. 97/98 de origem).

Das cláusulas contratuais acima, especialmente a 9ª, depreende-se que a agravante assumiu o risco de serem feitas novas negociações envolvendo as unidades e, especialmente, o risco de a propriedade delas ser efetivamente transferida a terceiros, ainda que a cessão fosse inadimplida por Jaime.

Além disso, o instrumento de cessão não prevê especificamente as consequências de eventual resolução, aplicando-se a regra geral do art. 475, do CC.

O credor João Donizete, por sua vez, além de ter comprovado o pagamento integral da unidade e, conseqüentemente, sua qualidade de adquirente, registrou-a em seu nome em 29.10.2015, passando a ter a propriedade de boa-fé, conforme determina os arts. 1.245 e 1.246, do CC (cf. Escritura de Compra e Venda a fls. 164/168, e Matrícula a fls. 169/170 destes autos).

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Daí porque, em razão do disposto nas cláusulas 2ª, 6ª, e 9ª, e diante da regular transferência da propriedade da unidade ao João Donizete, ainda que se considere válida e eficaz a notificação extrajudicial (fls. 101/105 de origem) para constituir Jaime em mora e resolver a cessão, não é possível retornar ao *status quo ante* de modo a tornar novamente eficaz o 'Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos' (fls. 75/78 de origem) firmado com a Construtora Atlântica.

A única solução possível é a apuração de perdas e danos exclusivamente em face de Jaime, na forma do art. 475, do CC, conforme bem pontuado pelo juízo de origem.

No contexto, considerando que ocorreu a extensão da falência do Grupo Atlântica a Jaime Serebrenic², e que há confusão entre a massa falida de um e de outro, de fato, à luz do disposto nos arts. 6º e 8º, do CPC, a agravante tem razão quanto à possibilidade de ela habilitar o crédito que detém em face de Jaime na falência do Grupo Atlântica.

Contudo, diante das particularidades da negociação envolvendo a agravante e Jaime Serebrenic, e a fim de se evitar tumulto processual, a apuração desse crédito deverá ser feita somente com base nos 'Contrato[s] de Cessão de Direitos Patrimoniais' firmados com Jaime e em incidente específico para esse fim, e não com base nos instrumentos firmados com a Construtora Atlântica nos incidentes específicos de unidade."

Em conclusão, é o caso de manter a decisão

² Processo n. 0030476-22.2017.8.26.0100



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agravada.

3. Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso. É o voto.

DES. GRAVA BRAZIL - Relator