



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439048

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2248685-83.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes YARA DE FRANÇA GIUDICE e GIUSEPPE GIUDICE, são agravados EDIFÍCIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LUTÉCIA SPE LTDA e FAGOMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 54194

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2248685-83.2024.8.26.0000
COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL
AGRAVANTE: YARA DE FRANÇA GIUDICE E OUTRO
AGRAVADO: EDIFÍCIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LUTÉCIA
SPE LTDA. E OUTRO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Ordem de remessa do produto da arrematação do imóvel penhorado neste feito ao juízo da falência de empresa estranha a esta lide. Inconformismo dos credores. Acolhimento. Bem expropriado era de propriedade da coexecutada. Devedoras não tiveram sua falência decretada ou a personalidade jurídica desconsiderada. Ausente justificativa para transferência do valor depositado neste processo para pagamento das dívidas da empresa falida. Possibilidade de instauração de concurso de credores em razão das penhoras nos rostos destes autos determinadas pela Justiça do Trabalho. Decisão mantida.

RECURSO PROVIDO.

YARA DE FRANÇA GIUDICE e GIUSEPPE GIUDICE interpõem recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão (fls. 1420/1423, objeto de embargos de declaração rejeitados a fl. 1491 dos autos de origem), proferida no incidente de cumprimento de sentença instaurado na ação de rescisão contratual c.c. reparação de danos proposta contra EDIFÍCIO RESIDENCIAL VARANDAS DE LUTÉCIA SPE LTDA. E FA GOMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., que determinou a remessa do produto da arrematação do imóvel penhorado ao processo de falência nº 1083408-38.2015.8.26.0100.

Sustentam, em síntese, que as empresas executadas não tiveram sua falência decretada. Apontam que a Massa Falida habilitada no feito é de pessoa jurídica estranha à lide. Pleiteiam, assim, a revogação da ordem de transferência de valores

ao juízo falimentar (fls. 01/23).

O recurso foi recebido no duplo efeito (fls. 183).

Contraminuta (fls. 187/197).

Parecer da d. Procuradoria Geral de Justiça pelo provimento do agravo (fls. 208/210).

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. reparação de danos proposta pelos agravantes contra EDIFÍCIO RESIDENCIAL VARANDAS DE LUTÉCIA SPE LTDA. E FA GOMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., julgada parcialmente procedente para condenar as rés a restituir 90% do valor pago pelos autores para a aquisição da unidade 111 do Condomínio Edifício Residencial Varandas da Lutécia (de fls. 170/173 do processo de nº 1082902-28.2016.8.26.0100).

Iniciado o cumprimento de sentença sob nº 1082902-28.2016.8.26.0100/01, foi localizado e penhorado o imóvel objeto da matrícula nº 239.287, do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, em nome do coexecutado EDIFÍCIO RESIDENCIAL VARANDAS DE LUTÉCIA SPE LTDA. (fls. 275 do feito em primeiro grau).

Realizado leilão (fls. 681/689), o bem foi arrematado pelo valor de R\$3.951.000,00, sendo efetuado o depósito da entrada e primeira parcela pelo arrematante (fls. 705/708).

Em seguida, o administrador judicial da Massa Falida da empresa F.A. GOMES CONSTRUÇÕES – ME habilitou-se no feito (fls. 865/866) e, posteriormente, requereu a remessa do numerário depositado ao juízo da falência (fls. 929/938), o que foi deferido pelo d. magistrado *a quo* (fls. 1420/1423).

Contra a r. decisão foram opostos embargos de declaração pelos exequentes (fls. 1442/1450), os quais foram

rejeitados no r. *decisum* ora agravado (fls. 1491).

Preservado o entendimento do magistrado de origem, o recurso comporta provimento.

Isto porque, a empresa cuja falência foi decretada nos autos nº 1083408-38.2015.8.26.0100 (F. A. Gomes Construções – Me., com CNPJ n 02.470.878/0001-16) não figura como devedora neste incidente. Trata-se de pessoa jurídica estranha à relação aqui travada, não se confundindo com a Sociedade de Propósito Específico ou sua controladora FA GOMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com CNPJ nº 11.275.122/0001-07.

Ressalte-se, não houve desconconsideração da personalidade jurídica, não havendo o reconhecimento de grupo econômico a responsabilizar as executadas pelos débitos da empresa falida. O eventual reconhecimento da solidariedade dos débitos trabalhistas pela Justiça do Trabalho autoriza a penhora no rosto destes autos e a instauração de eventual concurso de credores neste feito, mas não implica em remessa do total do valor arrematado ao juízo da falência.

Conforme bem pontuou a d. Procuradoria Geral de Justiça:

Não consta nos autos que a parte executada, qual seja, F.A. GOMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. (CNPJ 11.275.122/0001-07), tenha sofrido os efeitos da falência nos autos n.º 1083408-38.2015.8.26.0100, nem mesmo por desconconsideração da personalidade jurídica.

Em que pesem os argumentos da contraminuta de fls. 187/197 no sentido de que a justiça laboral teria reiteradamente reconhecido a solidariedade entre a massa falida e as executadas (F.A. GOMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e EDIFÍCIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LUTÉCIA SPE LTDA.) quanto

aos créditos trabalhistas, tal fato não é o bastante para que lhes sejam estendidos os efeitos da falência. (fl. 209)

A propósito, a jurisprudência desta C. Corte:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ARREMATÇÃO DE IMÓVEL – COMUNICAÇÃO DO FATO PELO JUÍZO DA EXECUÇÃO AO JUÍZO DA FALÊNCIA DA EMPRESA COEXECUTADA, MANDANDO AGUARDAR EVENTUAL REQUISIÇÃO DO PRODUTO DA ARREMATÇÃO DO IMÓVEL PELO JUÍZO FALIMENTAR – IMÓVEL, CONTUDO, DE PROPRIEDADE DO COEXECUTADO, PESSOA FÍSICA, ÚNICO SÓCIO DA EMPRESA COEXECUTADA, QUE CONSTITUI EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, MODALIDADE DE PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO REGULADA PELOS ENTÃO VIGENTES INCISO VI DO ARTIGO 44 E ARTIGO 980-A DO CÓDIGO CIVIL – EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE NÃO SE CONFUNDE COM A PESSOA FÍSICA DE SEU ÚNICO SÓCIO - PATRIMÔNIOS DE AMBOS DISTINTOS – EFEITOS DA FALÊNCIA DA EMPRESA INDIVIDUAL, OUTROSSIM, QUE NÃO FORAM ESTENDIDOS, PELO JUÍZO FALIMENTAR, AO SEU ÚNICO SÓCIO – EXTENSÃO, ADEMAIS, DEPENDENTE DE ACOLHIMENTO DE PEDIDO DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA DA EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, O QUAL SEQUER FOI FORMULADO – INEXISTÊNCIA DE MOTIVO PARA REMESSA DO PRODUTO DA ARREMATÇÃO DO IMÓVEL AO JUÍZO DA FALÊNCIA PARA PAGAMENTO DE DÍVIDAS DA EMPRESA FALIDA – POSSIBILIDADE DE LEVANTAMENTO, PELO EXEQUENTE, DA PARTE QUE LHE CABE DO PRODUTO DA ARREMATÇÃO DO IMÓVEL – AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (TJSP; Agravo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Instrumento 2196502-72.2023.8.26.0000; Relator (a):
Matheus Fontes; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Diadema - 2ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 04/09/2023; Data de Registro: 04/09/2023)*

Portanto, não há razão para remessa do produto da arrematação do imóvel que era de propriedade da coexecutado EDIFÍCIO RESIDENCIAL VARANDAS DE LUTÉCIA SPE LTDA. ao processo de falência nº 1083408-38.2015.8.26.0100.

Concluindo, r. decisão é reformada.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator