



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294047

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2067989-18.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CERÂMICA GRESKA G3 LTDA, é agravado HORTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 ABRÃO (Presidente) E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CÉSAR ZALAF
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 11513

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2067989-18.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE TATUAPÉ

AGRAVANTE: CERÂMICA GRESCA G3 LTDA

AGRAVADOS: HORTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

JUIZ: ALBERTO GIBIN VILLELA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO PENHORA DE BEM IMÓVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. BEM SUBMETIDO AO REGIME DE AFETAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO NA HIPÓTESE DOS AUTOS, A DESPEITO DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ARTIGO 31-A, §1º DA LEI 4591/64. EMPREENDIMENTO JÁ CONSTRUÍDO, COM COMERCIALIZAÇÃO DE DIVERSAS UNIDADES. PENHORA QUE AFETARIA O DIREITO DE TERCEIROS DE BOA-FÉ ADQUIRENTES DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento contra decisão de fls. 70, complementada pela decisão de fls. 77, proferidas em execução de título extrajudicial que **CERÂMICA GRESCA G3 LTDA** promove contra **HORTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, por meio da qual foi indeferido pedido de penhora de bem imóvel.

Agrava a exequente. Relata que após diversas tentativas infrutíferas de localização de bens passíveis de penhora, localizou apenas um imóvel registrado em nome da devedora – imóvel que está sendo construído com o material vendido pela exequente, cujas duplicatas lastreiam a execução – de matrícula nº 347.245 do 9º CRI de São Paulo/SP. Diz que na matrícula do bem consta averbação de incorporação, além de que o imóvel está registrado como patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A da Lei 4591/64. Assevera que não há qualquer registro de desmembramento das unidades condominiais. Defende que não há como se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pressupor que as unidades do edifício estejam comercializadas. Acrescenta que, enquanto não houver averbação ou registro nesse sentido, a presunção é de que nada foi vendido. Aduz ser inaplicável o enunciado de súmula nº 308 do STJ por analogia, haja vista que não há qualquer indício da existência de terceiros adquirentes das unidades imobiliárias. Sustenta que a dívida exequenda decorre da aquisição de materiais para a execução da obra incorporada, a atrair a exceção prevista no artigo 31-A, §1º da Lei 4591/64. Pede a reforma da r. decisão com a consequente penhora do imóvel indicado.

Recurso tempestivo e regularmente processado, com a concessão de efeito suspensivo. Sem contraminuta.

É o relatório.

Não há questões que impeçam o conhecimento deste recurso que, quanto ao seu objeto, não merece ser provido.

Trata-se na origem de ação de execução de título extrajudicial por meio da qual a exequente, ora agravante, busca a satisfação de dívida no valor histórico de R\$ 15.745,29, representada por duplicatas mercantis (fls. 28/33), decorrentes da aquisição de bens materiais.

Após tentativas infrutíferas de penhora de bens via SISBAJUD e RENAJUD, a exequente peticionou às fls. 59, requerendo a penhora de bem imóvel de matrícula nº 347.245 do 9º CRI de São Paulo/SP.

Sobreveio a r. decisão agravada, nos seguintes termos:

“O imóvel indicado para penhora é fruto do objeto social da executada e, conforme fotografia obtida por meio do Googleo Streat View, suas unidades já foram comercializadas.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Logo, embora haja possível pendência do registro, os adquirentes não podem ser prejudicados pela penhora de imóveis comprometidos à venda, nos termos da Súmula 308 do STJ, que se aplica ao caso concreto por analogia.

Isto posto, INDEFIRO A PENHORA DO IMÓVEL e suas respectivas unidades, pois evidentemente não mais pertence ao executado.

Faculta-se ao exequente a constrição de eventuais direitos creditórios decorrentes da alienação das unidades autônomas.”

O entendimento adotado, respeitadas as razões recursais, deve ser mantido. Explico.

Da matrícula do imóvel em questão, juntada às fls. 63/67 da origem, extrai-se que a executada promoveu a incorporação imobiliária do empreendimento. Além disso, a devedora submeteu o bem ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A da Lei 4591/64.

Assim prevê o referido dispositivo legal:

“Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.”

Com a submissão da incorporação ao regime de afetação, o terreno, suas construções, além de bens e direitos ligados à incorporação imobiliária constituem patrimônio segregado (patrimônio de afetação), que tem por objetivo a execução da incorporação. O patrimônio de afetação não se comunica com o patrimônio geral do incorporador, somente respondendo por dívidas e obrigações relacionadas à própria incorporação. É a hipótese dos autos.

Da simples leitura dos dispositivos legais, mais precisamente do §1º transcrito, e considerando que a dívida exequenda decorre da aquisição de materiais utilizados na construção do empreendimento imobiliário pela executada, poderia se chegar à conclusão de que o patrimônio de afetação – no caso, o imóvel de matrícula nº 347.245 do 9º CRI de São Paulo/SP – responderia pelo débito, o que autorizaria a penhora do bem. Todavia, no caso em comento, existem circunstâncias que impedem a constrição nos moldes em que pretendida pela parte exequente.

Embora a exequente agravante afirme que não há como se afirmar que as unidades imobiliárias já foram comercializadas e, portanto, a presunção é de que nada foi vendido, notadamente diante do fato de que não houve o desmembramento da matrícula primitiva, há nos autos elementos demonstrativos de que já houve construção do edifício e as unidades imobiliárias já foram comercializadas, ainda que parcialmente.

É o que se constata das fotos de fls. 02 e 71, em que se verifica a existência de placa com os dizeres “últimas unidades”. Igualmente consta do *print* da rede social Instagram, juntado pela própria exequente às fls. 03.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sendo assim, embora pendente de desmembramento da matrícula e registro das unidades comercializadas, a sua ocorrência é inequívoca, de modo que a incorporação já deixou de ser propriedade exclusiva da executada.

Tal fato é suficiente para obstar a penhora pretendida, haja vista que, mesmo que se proceda à anotação da penhora na matrícula do imóvel, os terceiros adquirentes de boa-fé, o que impedirá futura alienação do bem. Além de que a medida tem o condão de causar prejuízos incalculáveis aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Destarte, adequada a aplicação por analogia do enunciado de súmula nº 308 do C. STJ: *“A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”*.

Nesse sentido já se decidiu nesta E. Corte:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Insurgência contra a decisão que indeferiu o pedido de penhora do terreno de matrícula n. 80.562 do 1º Oficial de Registrado de Imóveis de Santo André – Não acolhimento – **Imóvel objeto de incorporação imobiliária já efetivada, com unidades autônomas comercializadas – Matrícula primitiva que ainda não foi dividida – Impossibilidade da penhora de sua integralidade , sob pena de afetação de direito de terceiros – Necessidade de indicação de unidade autônoma de domínio dos agravados -** Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2296405-80.2023.8.26.0000; Relator (a): Jacob Valente; Órgão Julgador: 12ª Câmara de*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Direito Privado; Foro Central Cível - 36ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro:
29/04/2024)*”

A solução adotada pelo I. Desembargador Jacob Valente no julgamento do recurso transcrito se amolda à realidade do presente feito:

“Nesse sentido, se faz necessária a adequação do pedido, ou seja, cabe ao exequente, diligenciar e indicar à penhora as unidades que ainda sejam (ou possivelmente sejam) de domínio dos agravados, para possibilitar a penhora de respectivas unidades, com a averbação na matrícula.

Isso permitirá não apenas a eficácia da penhora, como posterior avaliação do bem individualizado e porventura sua futura alienação.”

Por tais razões, considerando que já houve a construção do edifício e a comercialização de unidades individuais, não se mostra plausível a penhora do imóvel constituinte de patrimônio de afetação, ainda que a dívida exequenda decorra da própria consecução da incorporação, sob pena de se atingir direitos de terceiros de boa-fé. A medida, ademais, implicaria em eventual oposição de incontáveis embargos de terceiro, de modo a não apenas abarrotar o já sobrecarregado Poder Judiciário, como dificultar e atrasar o andamento da própria execução, o que não se justifica, mormente se considerado o valor da presente execução (R\$ 15.745,29).

O entendimento aqui adotado vai ao encontro do disposto no artigo 20 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, com as recentes alterações trazidas pela Lei 13655/2018, *in verbis*:

“Art. 20. Nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos

abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão.

Parágrafo único. A motivação demonstrará a necessidade e a adequação da medida imposta ou da invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa, inclusive em face das possíveis alternativas.”

De certo que a imposição no sentido de que o julgador considere as consequências práticas da decisão abrange igualmente suas consequências econômicas. Nessa toada, no presente caso não se justifica a penhora do patrimônio de afetação conforme requerida, já que os efeitos prejudiciais a ser impostos aos terceiros adquirentes de boa-fé devem ser levados em conta e, na hipótese, devem se sobrepor ao interesse individual da empresa exequente agravante.

Diante de tais elementos, a r. decisão agravada deve ser integralmente mantida, cabendo à exequente interessada, se assim entender, diligenciar e indicar à penhora as unidades individuais que ainda sejam (ou possivelmente sejam) de domínio da parte executada.

Para se evitar incidentes desnecessários, importante ressaltar que não está o órgão julgador obrigado a tecer considerações acerca de toda a argumentação deduzida pelas partes, senão aquelas que interfiram no deslinde da causa, o que se verificou no caso concreto.

Por fim, assinalo que, para acesso às instâncias extraordinárias, é desnecessária expressa menção a todos os dispositivos legais deduzidos pelas partes. De todo modo, registra-se que é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que “*tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais bastando que a questão posta tenha sido decidida*” (ED em RMS nº 18205-SP, rel. Min. Felix Fischer, j. 18.04.2006).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

CÉSAR ZALAF
Relator