



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344102

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2369104-35.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que são agravantes CRB INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., EMPREENDIMENTO CRB 47 SPE LTDA e EMPREENDIMENTO OCTAVIANO GOZZANO SPE LTDA, é agravado O JUÍZO.

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, 7 de abril de 2025.

GRAVA BRAZIL

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2369104-35.2024.8.26.0000

**AGRAVANTES: CRB INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.,
EMPREENDIMENTO CRB 47 SPE LTDA E EMPREENDIMENTO
OCTAVIANO GOZZANO SPE LTDA**

AGRAVADO: O JUÍZO

**INTERESSADOS: WFSP ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL, UNIÃO
FEDERAL - PRFN, ESTADO DE SÃO PAULO E MUNICÍPIO DE
SOROCABA**

COMARCA: CAMPINAS

JUIZ PROLATOR: JOSÉ GUILHERME DI RIENZO MARREY

Agravo de Instrumento. Recuperação Judicial. Decisão que deferiu o processamento do pedido apenas da sociedade limitada, rejeitado o das SPEs, com patrimônio de afetação ativo. Inconformismo. Não acolhimento. A recuperação judicial é incompatível para a SPE com patrimônio de afetação ativo, em razão da incomunicabilidade prevista no art. 31-A, § 1º, da Lei n. 4.591/1964. Ademais, eventual falência do incorporador não tem força para atingir o patrimônio de afetação constituído, na forma do art. 31-F, do mesmo diploma legal. Eventual superavit só será conhecido depois de extinto o patrimônio de afetação, situação que, ao menos por ora, não se cogita. A destituição do incorporador, pelas associações dos representantes dos adquirentes, torna ainda mais improvável a recuperação judicial das SPEs. De qualquer forma, o processo de recuperação judicial não comporta a perícia pretendia pelas agravantes, que, inclusive, é desnecessária. Decisão mantida. Recurso desprovido.

VOTO Nº 39552

1. Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial

de CRB Incorporação e Construção Ltda., mas rejeitou o pedido aviado pelas SPEs do grupo, a considerar que todas têm regime de afetação ativo. Confira-se fls. 2.728/2.737 e 3.229/3.230, de origem.

Inconformadas, as devedoras argumentam, em suma, que se deve oportunizar a produção de provas para que demonstrem o superávit das SPEs, situação que, na sua ótica, autorizaria o processamento da recuperação também com relação a elas. Consideram possível o pedido de recuperação, desde que preservado o patrimônio de afetação. Afirmam que a SPE responsável pelo empreendimento "Legacy" tem superávit de R\$8,25 milhões; a SPE do empreendimento "Lumio", de seu turno, teria superávit de R\$6 milhões. Aduzem que esse excesso de ativos pode resolver a dificuldade financeira do grupo. Argumentam que "eventual distribuição desses superávits ou comercialização dos empreendimentos a investidores **permitiriam a apresentação de um plano de recuperação judicial muito mais favorável do que outro que não pudesse se basear em tais premissas."** Arrematam dizendo que o art. 31-A, da Lei n. 4.591/1964, não veda que se pleiteie recuperação judicial com base no patrimônio que exceder o regime de afetação.

Requer, com tais argumentos, o provimento do agravo para que "seja deferida a realização de prova técnica para aferir possível superavit dos empreendimentos 'Legacy' e 'Lumio', permitindo-se a participação das respectivas SPEs no processo de recuperação judicial

[...]”.

O recurso foi processado sem o efeito pretendido (fls. 202/207). A contraminuta da Comissão de Representantes do Empreendimento Condomínio Legacy foi juntada a fls. 218/238. A manifestação da administradora judicial não foi juntada (fls. 239).

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 3.229/3.230 e 3.470/3.471, de origem. O preparo foi recolhido (fls. 195/196).

Ouvido, o Ministério Público posicionou-se pelo desprovemento do recurso (fls. 244/247).

É o relatório do necessário.

2. Sem razão, as agravantes.

Ainda no exame inicial do agravo, a considerar os efeitos nefastos da decisão recorrida, que indeferiu o processamento da recuperação com relação a determinadas requerentes, este Relator debruçou-se sobre o caso e constatou a impertinência da tentativa, das agravantes, de sujeitar, à recuperação judicial, SPEs com patrimônio de afetação ativo.

E assim deve ser.

Observa-se, para melhor compreensão do que será decidido, que, embora a inicial do pedido de recuperação

tenha indicado, como requerentes, CRB Incorporação e Construção Ltda., Empreendimento CRB 48 SPE Ltda. e Empreendimento CRB 49 SPE Ltda., admitiu-se, mais tarde, a inclusão da Empreendimento CRB 47 SPE Ltda. (fls. 988/989, de origem) e, por fim, da Empreendimento Octaviano Gozzano SPE Ltda. (fls. 1.301, de origem).

A decisão agravada excluiu todas as SPEs, permitindo, tão-só, o processamento da recuperação judicial da CRB Incorporação e Construção Ltda.

O pedido recursal, de seu turno, é da admissão, apenas, de 2 SPEs, a Empreendimento CRB 47 SPE Ltda., criada para gerir o empreendimento "Legacy" e a Empreendimento Octaviano Gozzano SPE Ltda., responsável pelo empreendimento "Lumio".

Pois bem.

Em que pese o esforço das agravantes, não é possível admitir a recuperação das mencionadas SPEs.

Isso porque, tratando-se de sociedades dedicadas à incorporação imobiliária, havendo estipulação de patrimônio de afetação, "todos os bens e direitos a ela vinculados, inclusive o terreno e suas acessões, ficam segregados e separados do patrimônio (geral) do incorporador, constituindo um patrimônio afetado e destinado à consecução da obra, à entrega das unidades aos respectivos adquirentes e liquidação do passivo perante a instituição financiadora do

empreendimento (arts. 31-A e 31-E da Lei n. 4.591/1964). Resulta que **o patrimônio de afetação, pelo regime da incomunicabilidade legal, não pode responder por outras dívidas, que não aquelas decorrentes do respectivo empreendimento.** [...] Instituído patrimônio de afetação, primeiro tem de ser extinto, com a averbação da construção, registro dos títulos de domínio e, se o caso, extinção das obrigações perante a instituição financiadora do empreendimento. Antes disso, descabe projetar em resultado futuro como 'patrimônio geral', sob pena de amalgamar e fundir ativos e passivos de uma SPE com o passivo de outra sociedade do mesmo grupo empresarial. **Depois de extinto o patrimônio de afetação, se sobejar recursos, é que se pode falar em patrimônio 'geral' do incorporador [...]**" (AI n. 2255397-60.2022.8.26.0000, Rel. Des. Sérgio Shimura, desta SCRDE, j. em 19.12.2023, destaques não originais).

A jurisprudência da PCRDE não destoa desse entendimento:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Deferimento, em consolidação substancial, do processamento do pedido recuperatório. Sociedade de propósito específico, com constituição de patrimônio de afetação, que estão submetidas ao regime de incomunicabilidade. Patrimônio de afetação que não pode responder por outras obrigações do grupo econômico. Inadimplemento das obrigações junto à instituição financiadora. Exclusão da SPE do polo ativo da recuperação judicial. DECISÃO REFORMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. AGRAVO INTERNO

PREJUDICADO.” (AI n. 2061476-68.2024.8.26.0000, Rel. Des. AZUMA NISHI, j. em 31.07.2024)

Na mesma trilha, julgado da 3ª Turma, do STJ, que, após tecer comentários sobre a incomunicabilidade instituída pela Lei de Incorporações, nos casos de regime de afetação ativo, assentou que “O papel das SPEs com patrimônio de afetação na recuperação judicial do grupo econômico à qual pertencem está, de fato, restrito ao repasse de eventuais sobras **após a extinção do patrimônio afetado**, que voltarão a integrar o patrimônio geral da incorporadora (holding), e, **somente a partir desse momento, poderão ser utilizadas para o pagamento de outros credores.**” (REsp n. 1.958.062/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 22.11.2022, destaques não originais)

Em julgado mais recente, a mesma 3ª Turma considerou, agora sob a Relatoria do Min. Moura Ribeiro e de forma ainda mais contundente, que “as sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação que atuam na atividade de incorporação imobiliária **não podem se sujeitar à recuperação judicial, sob qualquer ângulo que se analise, haja vista a incompatibilidade sistêmica entre os institutos.**” (AgInt no AREsp n. 2.141.952/RJ, j. em 23.10.2023, destaques não originais)

Acrescenta-se, a tais fundamentos, que, eventual falência do incorporador, em caso de convolação, não teria força para atingir o patrimônio de afetação constituído, na

forma do art. 31-F, do mesmo diploma legal, tornando-se, por mais essa razão, impossível deferir a recuperação judicial.

No caso, como se extrai da matrícula n. 130.587, do 2º RI de Sorocaba, encartada a fls. 783/790, de origem, o empreendimento objeto do R. 1, “Condomínio Legacy”, foi submetido ao regime de afetação, conforme Av. 2.

A matrícula n. 141.977, do 1º RI de Campinas, que está a fls. 2.415/2.424, de origem, retrata o empreendimento “Edifício Lumio Cambuí”, objeto do R. 2, também submetido ao regime de afetação, conforme Av. 3.

Verifica-se, quanto a esse último empreendimento, que a empreendedora foi destituída, conforme Av. 4.

Com relação ao primeiro, a empreendedora também foi destituída, em assembleia geral extraordinária de 27.03.2024, como afirma a comissão de proprietários a fls. 2.049/2.066, de origem.

Ora, não é dado admitir, como pretendem as agravantes, que, mesmo destituídas dos empreendimentos, poderiam comercializar as unidades – cuja construção sequer foi iniciada - como meio de soerguimento.

Portanto, havendo regime de afetação ativo, com regulação própria de liquidação e segregação patrimonial, não

se deve admitir a recuperação judicial das SPEs.

De resto, enfrentando-se, especificamente, o pedido recursal, que é a permissão para que seja realizada perícia técnica, para verificar possível superávit dos empreendimentos, a conclusão continua pelo desprovimento.

Como assentou o magistrado, "No caso em tela, como já esclarecido, as SPEs não foram finalizadas. Portanto, não há sequer se falar em superávit financeiro. Diga-se, ainda, que foi justamente a ausência de fluxo de caixa que motivou a paralisação das obras." (fls. 3.230, de origem)

Em outras palavras, é desimportante apurar, por perícia, eventual superávit dos empreendimentos, pois, enquanto vigente o regime de afetação, a recuperação judicial permanece incompatível.

Aliás, com a destituição das incorporadoras, criadas para o fim específico de promover o empreendimento, desaparece qualquer tipo de atividade empresarial a preservar.

A tentativa, das agravantes, de submeter as SPEs à recuperação judicial parece uma tentativa, por via transversa, de evitar essas destituições, submetendo, ao concurso de credores e como única saída para a crise, unidades imobiliárias que não concluíram.

Todavia, a discussão sobre tais destituições não cabe da recuperação.

Mas não é só: não se deve permitir, na fase postulatória do processo recuperatório, a realização de perícia complexa, como a pretendida pelas agravantes, que, além de desnecessária, obviamente levaria tempo e atrasaria as demais fases (deliberativa, homologatória e de execução).

Diz-se desnecessária porque, se, eventualmente, após a extinção do patrimônio de afetação, sobejar algum valor ao incorporador – caso, como afirmam as agravantes, os empreendimentos sejam superavitários em R\$8,25 milhões e R\$6 milhões -, será incorporado à sociedade instituidora, cujo pedido recuperatório foi admitido.

Esse é o conteúdo do Enunciado 628, da VIII Jornada de Direito Civil do CJF:

“Os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial da sociedade instituidora e prosseguirão sua atividade com autonomia e incomunicáveis em relação ao seu patrimônio geral, aos demais patrimônios de afetação por ela constituídos e ao plano de recuperação até que extintos, nos termos da legislação respectiva, quando seu resultado patrimonial, positivo ou negativo, será incorporado ao patrimônio geral da sociedade instituidora.”
(destaques não originais)

Portanto, por uma razão ou outra, correta a decisão de que se recorre, é caso de desprovimento do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso.

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

DES. GRAVA BRAZIL - Relator