



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362505

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2375077-68.2024.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que são agravantes ABEL DE MEIRA JÚNIOR e ANA CLAUDIA DE ANDRADE, é agravado ENGETOP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2375077-68.2024.8.26.0000

COMARCA: AMERICANA

AGRAVANTES: ABEL DE MEIRA JÚNIOR E ANA CLAUDIA DE ANDRADE

AGRAVADA: ENGETOP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

VOTO Nº 55.151

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Penhora de imóvel – Bem submetido ao regime de patrimônio de afetação de empreendimento imobiliário – Impossibilidade de penhora por dívida não vinculada ao empreendimento, como se verifica no presente caso – Inteligência do disposto no artigo 31-A, parágrafo 1º, da Lei Federal nº 4.591/64 – Levantamento de penhora – Decisão que deve subsistir – Impenhorabilidade que, neste caso, independente da intempestividade da impugnação, podia ser conhecida a qualquer tempo e até mesmo de ofício – Ausência de representação processual da devedora – Irregularidade sanável, nos termos do artigo 76, do Código de Processo Civil – Agravo de instrumento não provido, com observação.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em sede de ação declaratória de rescisão de contrato e indenização de danos material e moral (compromisso de compra e venda de imóvel), na fase de cumprimento de sentença, acolheu a impugnação à penhora.

Afirmam os agravantes que a agravada não juntou aos autos procuração com poderes para a representação processual, em razão do que a defesa por ela apresentada deve ser desentranhada, por inaptidão do digníssimo patrono ao papel de seu defensor. Alegam, por outro lado,

que a impugnação apresentada pela agravada é intempestiva, posto que, considerando o disposto no artigo 525, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, o prazo para defesa teve início a 16.09.2023, com certidão de não pagamento nem oferecimento de defesa a 06.11.2023; certidão do oficial de justiça, de 15.07.2024, de ocultação do devedor para não ser intimado da penhora; e, por fim, a carta que culminou com a certidão de fl. 51 (do cumprimento de sentença), que reconheceu o decurso do prazo sem manifestação da devedora, embora devidamente intimada. Sustentam que, dessa forma, deve ser decretada a preclusão ao direito de impugnação, tanto no que concerne aos termos do artigo 525, §1º, I, do CPC, quanto do que emana do artigo 841, do mesmo Código. Com relação à decisão de levantamento da penhora, afirmam que o D. Juízo “a quo” adotou como razão de decidir decisão proferida em processo semelhante, mas não igual, que concluiu pela impenhorabilidade do imóvel em razão de informação prestada pelo cartório de registro de imóveis local sobre potencial ofensa ao princípio da continuidade registrária pela afetação patrimonial que incide sobre o bem penhorado. Alegam que, entretanto, na ação paradigma (processo nº 4006865-60.2013.8.26.0019), o exequente detém um crédito junto à agravada em razão de cheque que lhe foi entregue para pagamento de qualquer coisa, mas que foi devolvido pelo banco por não deter fundos suficientes na conta corrente da sua emissora, de modo que tal crédito não guarda nenhuma relação com o empreendimento, cujo imóvel representa na sua afetação, motivo pelo qual, desatendidos os requisitos do § 1º, do art. 31-A, da Lei de regência, a sua penhora e consequente averbação restaram legalmente indeferidos. Acrescentam que, no presente caso, a dívida que se busca satisfazer é fruto do empreendimento fracassado e, desta forma, atende plenamente aos requisitos do § 1º, do art. 31-A, da Lei de regência. Acentuam que a D. Magistrada decidiu ser impossível manter a penhora em razão de hipotética ofensa ao princípio da continuidade registrária em razão de uma decisão tomada em outro processo e, por conta da coincidência da executada e do imóvel, imaginando se tratar do mesmo tema, sem o devido aprofundamento das particularidades do caso e, como numa decisão em

cadeia, levou a questão destes autos para a mesma vala. Destacam que fica difícil entender como que a potencial (e improvável) devolução de registro pelo cartório de registro de imóveis local possa ter o condão de impedir a penhora de um imóvel nas condições já exaustivamente demonstradas, e acolher uma impugnação totalmente fora de prazo e desacompanhada de procuração com poderes para a representação jurídica. Afirmam que, para o registro de imóveis é sagrado o princípio da continuidade registral, sendo certo que qualquer atual proprietário constante da matrícula detém o direito de transmitir a sua propriedade imóvel para outrem, possuindo o direito *erga omnes* apenas se a titularidade estiver registrada e, desta forma, atendido o princípio da publicidade. Destacam que ao incorporador original não é defeso ceder os direitos da incorporação ou, até mesmo, do lote, ou lotes, que constituem o empreendimento, sendo exigido, apenas, que todas as unidades já comercializadas e registradas no CRI sejam concordes com tal negociação, reservando-se no direito de manter as suas cotas como originalmente contratado com o primeiro empreendedor. Argumentam que ofenderia o princípio da continuidade registrária se o arrematante em leilão não submetesse a sua aquisição (originária) a todos os contratantes originais que submeteram o seu contrato de compra do empreendimento ao registro, o que não é o caso. Ressaltam que não há no CRI local nenhum registro de qualquer unidade contratada e este fato, por si, já permite o registro da aquisição do imóvel através do leilão do bem, sucedendo o arrematante nos direitos e obrigações da incorporação. Requerem o provimento do recurso para o fim de, reconhecendo os graves equívocos exarados na decisão agravada, que deixou de apreciar a ausência de procuração do subscritor da impugnação, bem como a preclusão para o exercício da defesa, e determinar a manutenção da penhora do imóvel de matrícula nº 129.320.

Decorreu *in albis* o prazo para apresentação de contraminuta.

É o relatório.

O agravo não comporta provimento.

Com relação à ausência de representação processual da agravada, trata-se de irregularidade sanável, devendo o D. Juízo “a quo” possibilitar a regularização, observando-se o disposto no artigo 76, do Código de Processo Civil.

No tocante à discussão acerca da penhora pretendida pelos agravantes, deve subsistir a decisão agravada, que reconheceu a impenhorabilidade do imóvel, posto que submetido ao regime de patrimônio de afetação.

Com efeito, de acordo com o disposto no artigo 31-A, parágrafo 1º, da Lei Federal nº 4.591/64, “*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*”, o que significa dizer que somente será possível a penhora de bem submetido ao regime do patrimônio de afetação por dívidas vinculadas ao próprio empreendimento para o qual foi constituído o patrimônio de afetação.

No presente caso, extrai-se da certidão de matrícula que o imóvel foi submetido ao regime de afetação atrelado ao empreendimento “Condomínio Edifício Residencial Nova Veneza” (fl. 15, dos autos do cumprimento de sentença).

Segue que, muito embora os agravantes aleguem que a dívida que se busca satisfazer é fruto desse mesmo empreendimento, do exame dos termos da petição inicial da ação da qual se originou o cumprimento de sentença (ação declaratória de rescisão contratual cumulada com indenização - processo nº 1011648-34.2022.8.26.0019) e

dos documentos que a acompanharam, é possível constatar que, de fato, o negócio originário realizado pelos agravantes foi a aquisição de cinco apartamentos e cinco vagas de garagem do Condomínio Residencial Nova Veneza, entretanto, diante do fracasso do empreendimento, as partes pactuaram a rescisão dos instrumentos particulares de compromissos de vendas e compras em questão e os valores pagos pelos agravantes foram redirecionados para a aquisição de unidades imobiliárias em outro empreendimento, “Condomínio Residencial Dona Santa Mollon” (fls. 13/16, do processo principal), sendo certo que o que ensejou o ajuizamento da ação foi a não construção deste último empreendimento.

Assim, não é possível a penhora do imóvel em questão, certo que, independentemente do fracasso do empreendimento e da ausência de edificação no imóvel, enquanto não extinto o patrimônio de afetação, não é possível a penhora do referido bem por dívidas não vinculadas ao empreendimento, posto que o patrimônio de afetação permanece como garantia aos adquirentes de unidades imobiliárias do Condomínio Edifício Residencial Nova Veneza, bem como de outras dívidas vinculadas a esse empreendimento.

Por fim, não obstante tenha sido intempestiva a impugnação apresentada pela agravada, a impenhorabilidade em questão decorre de lei, de modo que podia ser conhecida a qualquer tempo e até mesmo de ofício.

Diante desse cenário, de rigor a manutenção da decisão agravada.

Isto posto voto pelo não provimento do agravo de instrumento, com observação acerca da necessidade de regularização da representação processual da agravada no processo principal.

SÁ DUARTE, Relator