



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390259

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2009247-97.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes PERLA CIPORA GIL, BELA TALBA HOCHMAN, ESTER SEMER e SAMMI LIPE HOCHMAN, é agravado PARIS ALMIR RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41315

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2009247-94.2025.8.26.0000

COMARCA: FORO CENTRAL CÍVEL

AGRAVANTE: PERLA CIPORA GIL E OUTROS

AGRAVADO: PARIS ALMIR RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

R.G.

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Penhora indeferida. No caso dos autos, foi firmado um contrato de permuta entre as partes, devidamente escriturado, no qual os agravantes transferiram o imóvel mencionado, tendo a agravada se comprometido a entregar, em permuta, 03 unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser edificado. A obrigação de fazer foi convertida em danos materiais. Inadimplemento. O patrimônio de afetação constitui uma segregação patrimonial, criando uma universalidade jurídica autônoma com destinação específica, qual seja, a consecução do empreendimento imobiliário e a entrega das unidades aos adquirentes. A consequência direta desse regime especial é a impenhorabilidade do patrimônio afetado por dívidas do incorporador que não estejam diretamente relacionadas ao empreendimento específico. Isso significa que credores do incorporador por obrigações estranhas àquela incorporação não podem buscar a satisfação de seus créditos no patrimônio de afetação. Caso dos autos. Precedentes deste E. Tribunal. Agravo desprovido.

Agravo de instrumento interposto contra a decisão que indeferiu a penhora sobre o imóvel em questão para pagamento da dívida existente.

O agravante alega que sendo que o patrimônio

de afetação existe exatamente para a garantia das dívidas atinentes à incorporação, não há que se falar em preterição dos demais credores, eis que eles poderão requerer a transferência do valor atinentes a suas dívidas aos processos respectivos, após a alienação. Cita o artigo 31-A da Lei 4.591/64.

Ausência de contrarrazões, pág. 21.

É o relatório.

Trata-se originariamente de cumprimento provisório de sentença, decorrente de ação de indenização de danos materiais pelos agravantes, que culminou na condenação da agravada ao pagamento do valor de R\$ 3.798.271,41 (dez/23).

No caso dos autos, foi firmado um contrato de permuta entre as partes, devidamente escriturado, no qual os agravantes transferiram o imóvel mencionado, tendo a agravada se comprometido a entregar, em permuta, 03 unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser edificado.

Ocorre que as unidades que deveriam ser entregues em outubro de 2021, até a propositura da ação, em 16.05.23, não havia nem ao menos começado a serem construídas pela agravada.

Por esta razão, a obrigação de fazer foi convertida em danos materiais. Não tendo havido o pagamento do débito no prazo legal, durante o cumprimento de sentença, e voltando negativo o SISBAJUD, foi requerida a penhora do imóvel que pertence ao patrimônio de afetação, conforme regra estabelecida no art. 835, §1º, CPC2.

No mencionado cumprimento de sentença foi determinada a penhora do imóvel de matrícula 131.292, 2º CRI da

Capital, conforme decisão de fls. 112/114, com matrícula às fls. 86/111, que foi constituído como patrimônio de afetação, para garantia do empreendimento que seria realizado na área.

Após houve nova decisão, razão do inconformismo:

Pág. 151/153: Melhor revendo os autos, hei por bem reconsiderar a decisão de fls. 112/114 para cancelar a penhora sobre o imóvel de matrícula 131.292, do 2º CRI da Capital, outrora deferida às fls. 112/114. Isso porque, da análise dos autos principais, a demanda foi procedente para declarar o contrato de permuta do terreno por unidades do empreendimento resolvido, e diante da impossibilidade de retorno do bem à propriedade dos autores, a ré foi condenada ao pagamento da quantia de R\$ 2.052.930,00 (fls. 82/87, dos autos principais).

Sendo assim, uma vez que o terreno encontra-se afetado devido à incorporação imobiliária (AV. 3 – fl. 101), ele não pode ser penhorado, sob pena prejudicar terceiros que adquiriram unidades do empreendimento e que não fazem parte da presente demanda.

(....)

O agravante alega que a dívida ora executada é, por óbvio, vinculada à incorporação respectiva, sendo que o objetivo do patrimônio de afetação é exatamente a garantia e proteção dos credores vinculados à incorporação.

Deste modo, aduz ser devida a penhora do imóvel e sua alienação judicial, sendo o respectivo valor depositado nos autos, devendo haver o rateio entre os credores atinente à respectiva incorporação que se habilitarem, na ordem da penhora

efetivada.

O regime de patrimônio de afetação foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 10.931/2004, que alterou a Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações Imobiliárias), como um mecanismo de proteção aos adquirentes de unidades imobiliárias em construção.

O artigo 31-A da Lei nº 4.591/1964 estabelece:

"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."

O § 1º do mesmo artigo complementa:

"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."

Conforme decisão proferida no agravo de instrumento n. 2064752-73.2025.8.26.0000, da Relatoria do Des.

Carlos Castilho Aguiar França, “da análise dos dispositivos legais, extrai-se que o patrimônio de afetação constitui uma segregação patrimonial, criando uma universalidade jurídica autônoma com destinação específica, qual seja, a consecução do empreendimento imobiliário e a entrega das unidades aos adquirentes.

A consequência direta desse regime especial é a impenhorabilidade do patrimônio afetado por dívidas do incorporador que não estejam diretamente relacionadas ao empreendimento específico. Isso significa que credores do incorporador por obrigações estranhas àquela incorporação não podem buscar a satisfação de seus créditos no patrimônio de afetação.”

Sobre o tema:

"EMBARGOS DE TERCEIRO - Improcedência - Penhora realizada sobre terreno da executada por se tratar de patrimônio de afetação - Impenhorabilidade dos bens indispensáveis à consecução da obra - Proteção do interesse social e de terceiros - Excepcionalidade expressa quanto às dívidas e obrigações vinculadas à incorporação, consoante inteligência do art. 31-A, §1º, da Lei n. 4.591/64 - Dívida oriunda de rescisão contratual c.c. devolução de valores, fundada em descumprimento atribuído aos empreendedores imobiliários - Atraso na entrega de imóvel no próprio empreendimento - Sentença mantida - Recurso desprovido." (Apelação nº 1012168-27.2022.8.26.0008, 5ª Câmara de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Direito Privado, Rel. Des. Moreira Viegas, j.
27/04/23)."

Do exposto, nego provimento ao recurso.

SILVERIO DA SILVA

Relator