

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

| | |
|---------------------|---|
| Órgão | 6ª Turma Cível |
| Processo N. | AGRAVO DE INSTRUMENTO 0722958-06.2019.8.07.0000 |
| AGRAVANTE(S) | [REDACTED] |
| AGRAVADO(S) | COOP HABITACIONAL [REDACTED] |
| Relatora | Desembargadora VERA ANDRIGHI |
| Acórdão Nº | 1228147 |

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REGIME DA AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÃO. DÍVIDA ORIUNDA DA PRÓPRIA INCORPORAÇÃO.

I – Conforme exceção prevista no §1º do art. 31-A da Lei 4.591/64, a impenhorabilidade do patrimônio de afetação não é oponível às dívidas e obrigações vinculadas à respectiva incorporação.

II – Na demanda, verifica-se que o crédito é originário da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel da empresa-ré. Assim, constata-se que o valor despendido pela agravante-exequente, no momento da aquisição do bem, reverteu-se ao patrimônio da sociedade, para suportar a execução da obra, e, por isso, referido patrimônio, ainda que sob o regime de afetação, pode ser utilizado para adimplir a dívida decorrente do distrato.

III – A penhora do imóvel em nome da agravada-executada deve ser mantida, uma vez que não há qualquer averbação na matrícula do imóvel ou juntada de documento hábil a demonstra que houve a transferência da posse a terceiro.

IV – Agravo de instrumento provido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, VERA ANDRIGHI - Relatora, ESDRAS NEVES - 1º Vogal e ALFEU MACHADO - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora VERA ANDRIGHI, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. PROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 29 de Janeiro de 2020

Desembargadora VERA ANDRIGHI
Presidente e Relatora

RELATÓRIO

interpôs agravo de instrumento da r. decisão (id. 45776381, autos originário) que, na fase de cumprimento de sentença proposta contra COOPERATIVA HABITACIONAL [REDACTED], julgou procedente a impugnação apresentada pela ré e desconstitui a penhora, nos seguintes termos:

“Trata-se de cumprimento de sentença no qual a parte ré alega ser impenhorável o imóvel constrito, pois submetido ao regime jurídico do patrimônio de afetação (Id. 43121612).”

A parte autora se manifestou (Id. 44754715) reconhecendo tratar-se de patrimônio de afetação, contudo afirma que o débito aqui pleiteado faz parte da exceção prevista no §1º do art, 31-A da Lei 4.591/64, pois: "o título exequendo refere-se à condenação imposta por esse MM. Juízo, que decretou a rescisão do contrato firmado entre as partes e condenou a então Ré, agora executada, a restituir a quantia de R\$ 11.791,95. Ressalte-se que o imóvel anteriormente adquirido pela requerente está situado no loteamento Jardim Céu Azul - submetido ao regime de patrimônio de afetação -, onde foi constituído o empreendimento Valença Park Residencial Club, que hoje conta com 2 torres construídas (...). Com efeito, ainda que submetido ao regime de patrimônio de afetação, os imóveis constituídos no loteamento céu azul estão suscetíveis à dívida perseguida no presente cumprimento de sentença, conquanto trata-se de dívida

vinculada à incorporação imobiliária, uma vez que os valores desembolsados pela Exequente na aquisição do imóvel foram revertidos em favor do patrimônio afetado."

É o relatório. Decido.

O art. 31-A da Lei 4591 estabelece que, estabelecido o patrimônio de afetação, este se destinará "à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes." O § 1º diz que o patrimônio de afetação "só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva."

Recomenda-se que a interpretação dos parágrafos deve ser feita de acordo com o caput. Assim, a exceção prevista no parágrafo deve ter em vista a finalidade do patrimônio de afetação: consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias.

O crédito da autora não diz respeito à consecução da incorporação. Antes: diz respeito à rescisão do contrato que entretinha com a ré e tinha por objeto unidade imobiliária no referido empreendimento.

Parece-me, pois, que a dívida da autora não está, salvo melhor juízo, contida na exceção prevista no parágrafo.

Assim, por todo o exposto, julgo procedente a impugnação apresentada pela ré, desconstituindo a penhora.

Intimem-se."

Defende a agravante-exequente que a penhora deve ser mantida, uma vez que o crédito executado traduz exceção à regra do patrimônio de afetação, porquanto decorre das parcelas adimplidas no curso do contrato de compra e venda firmado com a agravada-executada, cujo montante foi utilizado na consecução do empreendimento imobiliário.

Argumenta que a dívida executada está relacionada ao ressarcimento das parcelas pagas pela promitente compradora no curso do contrato de compra e venda de imóvel localizado no empreendimento, cuja rescisão se operou em razão do atraso na entrega do imóvel.

Assevera que o título executivo objeto do cumprimento de sentença que busca satisfazer nada mais é do que o ressarcimento das parcelas pagas no curso do contrato de compra e venda, cujo montante, tendo em vista a constituição do patrimônio de afetação, foi utilizado na consecução do empreendimento, tendo em vista que todas as receitas auferidas devem ser afetadas à finalidade comum.

Aduz que busca no cumprimento de sentença o cumprimento da obrigação, vinculada à incorporação do empreendimento, uma vez que as parcelas adimplidas no curso do contrato estão atreladas à formação do patrimônio afetado.

Explicita que o imóvel penhorado, embora incluído no patrimônio de afetação, deve responder pelo crédito executado no cumprimento de sentença, porquanto se trata de dívida vinculada à incorporação respectiva, o que autoriza a penhora da unidade, conforme prevê o art. 31-A, §1º da Lei 4.591/64.

Diz que o termo de afetação registrado no lote onde está localizada a unidade penhorada não inibe o registro da penhora e respectiva alienação judicial do bem, haja vista que os valores desembolsados na aquisição do imóvel foram revertidos em favor do patrimônio afetado, levando-se a conclusão de que dívida executada está vinculada à incorporação respectiva.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar a r. decisão agravada e julgar improcedente a impugnação, mantendo-se a penhora já registrado no imóvel de matrícula 40.860.

Preparo (id. 12145694, pág. 1).

Resposta ao recurso (id. 12812712, págs. 1/2).

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora VERA ANDRIGHI - Relatora

Conheço do agravo de instrumento, porque presentes os pressupostos de admissibilidade.

O crédito existente, decorrente da r. sentença transitada em julgado, advém da rescisão de contrato de compra e venda de imóvel originário da própria incorporação.

Pelo princípio da afetação uma parcela dos bens e direitos permanecerá segregada no patrimônio comum da pessoa jurídica para atender a um fim específico, de garantia, transferência ou de utilização. A afetação não importa em disposição, destaque ou saída daquela parcela de bens e direitos do patrimônio geral e, sim, em indisponibilidade, eivando de nulidade o ato de alienação e assegurando ao beneficiário o direito de sequência, caso transferido total ou parcialmente para o patrimônio de outrem.

O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária visa assegurar os direitos dos adquirentes de unidades autônomas de edifício em construção, resguardando a quitação dos débitos oriundos da própria incorporação.

Acerca do regime de afetação, dispõe o artigo 31-A da Lei 4.591/64:

“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.” (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

E acrescenta o parágrafo primeiro:

“§ 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.” (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)”

Observa-se, portanto, nos termos do § 1º, que para que o imóvel afetado possa responder por obrigações contraídas pelo incorporador, estas devem ter sido constituídas em função da própria incorporação.

Assim, o patrimônio de afetação só poderá responder por dívidas e obrigações atreladas à incorporação.

Na presente demanda, verifica-se claramente que o montante dispensado pela agravante-autora, no momento de aquisição do bem, reverteu-se ao patrimônio da agravada-ré, especificamente para suportar a execução da obra e, por tal razão, o referido patrimônio, ainda que sob o regime de afetação, deve ser utilizado para adimplir a dívida decorrente do distrato.

Ademais, pensar de modo diverso seria penalizar aquele que contratou com a empresa e que, por exclusiva culpa desta, não obteve o imóvel e nem mesmo conseguiu a restituição dos valores já adimplidos e que foram revertidos para viabilizar a própria incorporação.

Nesse sentido, constata-se que a dívida executada no cumprimento de sentença está atrelada à consecução do empreendimento, o que justifica a manutenção da penhora de imóvel de propriedade da agravada-executada, no mesmo empreendimento imobiliário, vinculado à mesma incorporação.

Sobre o tema, confira-se a jurisprudência deste e. TJDFT:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PEDIDO DE PENHORA DE BEM SOB O REGIME DE AFETAÇÃO E INCOMUNICABILIDADE PREVISTO NA LEI 4.591/64. DÍVIDAS E OBRIGAÇÕES VINCULADAS À INCORPORAÇÃO. EXCEÇÃO PREVISTA NO § 1º DO ARTIGO 31-A DA LEI 4.591/64. POSSIBILIDADE DE PENHORA. RECURSO PROVIDO. 1. Nos termos do § 1º do artigo 31-A da Lei 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. 2. Comprovado que o débito decorre da prestação de serviços relacionados à edificação do imóvel, conforme reconhecido na sentença que julgou procedente o pedido monitório e constituiu de pleno direito o título executivo judicial em favor da credora-Agravante, incide à hipótese a exceção prevista na parte final do § 1º do artigo 31-A da Lei 4.591/64, afastando-se a proteção ao bem conferida pelo regime de afetação, porquanto constituída a obrigação em função da própria incorporação afetada. 3. Decisão que indefere o pedido de penhora reformada. 4. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. PEDIDO DE PENHORA DEFERIDO.”

([Acórdão 1156890](#), 07185414420188070000, Relator: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 27/2/2019, publicado no DJE: 21/3/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada, grifo nosso).

Com a finalidade de preservar os recursos destinados à execução e à entrega dos imóveis edificados sob o regime da incorporação, estabeleceu o legislador, no art. 833, inc. XII, do CPC, que são impenhoráveis os “*créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob o regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra.*”

A doutrina, ao comentar o referido artigo, explica que:

“A construção de unidades imobiliárias sob o regime de incorporação pressupõe a administração de recursos de terceiros, pelo incorporador, para a consecução do empreendimento. Celebram-se contratos de promessa de compra e venda, sendo que os adquirentes das unidades, via de regra, financiam a obra com o pagamento das prestações. Assim, é de todo recomendável que o patrimônio formado pelo crédito oriundo da alienação de tais unidades fique afetado exclusivamente ao empreendimento imobiliário, imune, portanto, aos débitos do incorporador ou construtor com terceiros.”

(AMARAL, Guilherme Rizzo. Comentários às Alterações do Novo Código de Processo Civil. Revista dos Tribunais. 2016. pag.853/854, grifo nosso).

A impenhorabilidade do patrimônio de afetação se destina à proteção dos valores necessários à consecução do empreendimento e à entrega das unidades, devendo persistir, por isso, tão somente durante o lapso temporal em que a obra estiver sendo edificada. Concluída a obra, cessa a impenhorabilidade de valores supostamente vinculados ao patrimônio sob afetação.

Em conclusão, inexistindo qualquer averbação na matrícula do imóvel ou a juntada de documento hábil a demonstrar que houve a transferência da posse a terceiro, não há óbice à manutenção da penhora, uma vez que a dívida cobrada pela agravante-exequente está contida na exceção prevista no parágrafo primeiro do art. 31-A da Lei 4.591/64.

Isso posto, conheço do agravo de instrumento da autora e **dou provimento** para determinar a manutenção da penhora do imóvel de matrícula 40.860, de propriedade da empresa-devedora.

É o voto.

O Senhor Desembargador ESDRAS NEVES - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador ALFEU MACHADO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECIDO. PROVIDO. UNÂNIME.



Assinado eletronicamente por: **VERA LUCIA ANDRIGHI**

07/02/2020 12:21:07

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **14091340**