

EXCELENTÍSSIMA DOUTORA DESEMBARGADORA **MARCIA DALLA DÉA BARONE**

DA COLETA 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP.

PROCESSO Nº: 2015586-48.2020.8.26.0000

CONTRAMINUTA DE AGRAVO DE INSTRUMENTO

_____ e outra, qualificados nos autos em epígrafe que lhe move _____ **Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outra**, vêm, com o costumeiro respeito, à presença de Vossa Excelência, através do seu advogado, apresentar **contraminuta** ao recurso de agravo de instrumento.

1) **Necessário repreender empresas que buscam enganar o consumidor para obter a qualquer custo o enriquecimento, uma vez que a empresa quebrou e deu um prejuízo milionário a centenas de pessoas.**

2) **Informam, desde já, que esse Egrégio Tribunal de Justiça já analisou recurso interposto pela empresa sobre o mesmo imóvel objeto de penhora, negando provimento ao recurso interposto (doc. 01).**



3) É de conhecimento público que a incorporação de imóveis é revestida de interesse social, motivo pelo qual se atribui proteção legal aos bens que se destinam à conclusão do empreendimento, submetendo-os, portanto, ao regime de afetação, exatamente nos termos do artigo 31-A, da Lei nº 4.591/64.

4) Entretanto, no § 1º, do artigo logo acima informado, existe ressalva expressa no sentido de que: “O patrimônio de afetação não se comunica como os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador e de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigação vinculadas à incorporação respectiva”.

5) Deste modo, s.m.j., não há falar em impenhorabilidade, pois inaplicável a exceção legal prevista no artigo 833, XII, do Código de Processo Civil, por não ser possível opor impenhorabilidade à execução de dívida relacionada ao bem, conforme disciplina o § 1º, do dispositivo citado.

6) A propósito, ensina o estudioso Melhim Namen Chalhub¹:

“A regra de impenhorabilidade, entretanto, não é absoluta, pois os bens e direitos de ativo da incorporadora podem ser penhorados para garantia das obrigações integrantes do seu próprio passivo; o que não é admissível é que os bens e direitos de uma incorporação sejam objeto de constrição para pagamento de despesas a elas estranhas, como já visto (§ 1º do art. 31-A)”.

7) O Egrégio Tribunal Bandeirante julgou caso idêntico, inclusive envolvendo a mesma empresa:

¹ CHALHUM; Melhim Namem. Incorporação Imobiliária. 5ª Edição. Pág. 126; Ano 2019.

Agravo de Instrumento nº 2085601-76.2019.8.26.0000 – São Paulo

Agravantes: Alfredo Pujol SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. e BKO
Incorporadora Ltda.

Agravados: Leandro Augusto Salício Brandão e Fernanda Chinaglia Brandão
TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado
(Voto nº 40153)



AGRAVO DE INSTRUMENTO –
Interposição contra decisão que rejeitou a
impugnação à penhora. Construção sobre
unidade de empreendimento. Alegação de
que se trata de patrimônio de afetação.
Inaplicabilidade. Execução de dívida
relacionada ao próprio empreendimento.
Impenhorabilidade não reconhecida.
Aplicação do artigo 833, § 1º, do Código de
Processo Civil de 2015 e artigo 31-A, § 1º,
da Lei nº 4.591/64. Decisão mantida.



BORGES PEREIRA
ADVOCACIA

8) Finalmente, como registrado pelo magistrado de origem, não cabe ao executado a defesa de interesse de terceiro (Banco _____).

9) Até quando aceitaremos tal conduta maléfica e repugnante? A cultura da procrastinação é extremamente negativa para os servidores, magistrados, advogados e todos aqueles que utilizam o Poder Judiciário.

10) Diante de todo o exposto, aguardam o agravado que o presente recurso seja improvido, condenando as agravantes por litigância de má-fé, conforme artigo 80, do Código de Processo Civil.

Nesses termos,

Pedem deferimento.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2020.

ANTONIO MARCOS BORGES DA SILVA PEREIRA
OAB/SP Nº 346.627

