



**EXCELENTESSIMA DOUTORA DESEMBARGADORA MARCIA DALLA DÉA  
BARONE**

**DA COLENDA 4<sup>a</sup> 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 Namem Chalhub<sup>1</sup>:**

“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:**

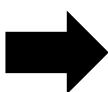
---

<sup>1</sup> **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 Salicio 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. Constrição 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.



**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**

