



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 4ª Câmara de Direito Privado  
 Agravo de Instrumento - 2015586-48.2020.8.26.0000

**Registro: 2020.0000254520**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2015586-48.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes  
 \_\_\_\_\_ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e BKO  
 INCORPORADORA LTDA, são agravados \_\_\_\_\_ e  
 \_\_\_\_\_.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 ALCIDES LEOPOLDO (Presidente sem voto), MAURÍCIO CAMPOS DA SILVA VELHO E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 13 de abril de 2020.

**MARCIA DALLA DÉA BARONE**

**relator**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº 26.485**

**Agravantes:** \_\_\_\_\_ **Empreendimentos**

**Imobiliários**

**Ltda. e outro**

**Agravados:** \_\_\_\_\_ **e outro**

Comarca: São Paulo 7ª Vara Cível do Foro Central

Juiz: Antônio Carlos de Figueiredo Negreiros

Ação de rescisão contratual em fase de cumprimento de sentença Decisão agravada que rejeitou a impugnação e determinou a penhora dos direitos que a impugnante possui sobre o patrimônio de afetação Insurgência dos devedores

Alegação de impenhorabilidade Não acolhimento Possibilidade de realização da penhora, eis que se trata de dívida do próprio empreendimento Inteligência do artigo 31-



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 4ª Câmara de Direito Privado  
 Agravo de Instrumento - 2015586-48.2020.8.26.0000

A, § 1º da Lei nº 4.591/64 Não verificado o excesso de penhora, pois a parte agravante não garantiu o juízo - Legitimidade da penhora, que recaiu sobre o único bem conhecido para garantir a execução Recurso não provido.

Nega-se provimento ao recurso.

Vistos,

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 580/581 que em sede de cumprimento de sentença proferida em ação de rescisão contratual rejeitou a impugnação e determinou a penhora dos direitos que a impugnante possui sobre o patrimônio de afetação (matrícula n. 93.161 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital), lavrando-se o termo de penhora com posterior intimação do Banco \_\_\_\_\_ S/A e averbação da constrição na matrícula do bem.

2

Os agravantes argumentam, em síntese, a impossibilidade da penhora do imóvel de matrícula 93.161. Aduzem que o bem indicado já possui anotação de alienação fiduciária que envolve também direitos e garantias dadas ao Banco \_\_\_\_\_, violando direitos de terceiros. Sustentam que a recorrente \_\_\_\_\_ Empreendimentos tem a finalidade específica de desenvolver as obras do empreendimento \_\_\_\_\_, possuindo patrimônios desvinculados e apartados, voltados para a sustentação do empreendimento. Defendem que os bens são voltados para o objeto social de construção do empreendimento, seguindo regime jurídico de



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 4ª Câmara de Direito Privado  
 Agravo de Instrumento - 2015586-48.2020.8.26.0000

impenhorabilidade. Alegam que o único patrimônio é o terreno, pois o empreendimento não está concluído e não possui matrículas individualizadas a ensejarem imposição do gravame. Tece comentários sobre a menor oneração ao executado.

Não houve deferimento do pedido de concessão de efeito suspensivo (fls. 584).

Contramínuta (fls. 587/589).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

Trata-se de ação de rescisão contratual, em fase de cumprimento de sentença, instaurado pelos agravados visando a satisfação de crédito no importe de R\$ 236.193,13.

Iniciada a execução do julgado não houve quitação do débito, tampouco foram indicados bens à penhora, passando

3

os exequentes a perseguir valores para quitação do débito. Assim, a parte autora, ora agravada, pugnou pela penhora do imóvel objeto da matrícula nº 93.161, o que foi deferido pelo juízo.

Contra referida decisão insurgem-se os agravantes. Aduzem que não tem bens a dispor em razão da construção do empreendimento \_\_\_\_\_. Alegam que a matrícula do imóvel indicado pela parte agravada já possui anotação de alienação fiduciária envolvendo também direitos e garantias dadas ao Banco \_\_\_\_\_. Alegam a impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de patrimônio de afetação.



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 4ª Câmara de Direito Privado  
 Agravo de Instrumento - 2015586-48.2020.8.26.0000

O regime de afetação, visa assegurar a realização da obra, sem que terceiros possam ser prejudicados por dívidas da incorporadora.

Entretanto reza o artigo 31-A, § 1º da Lei nº 4.591/64 que *“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”*.

No caso dos autos verifica-se que a condenação cominada se refere a devolução de valores, imposta na ação de rescisão contratual, relacionada a imóvel que faz parte do empreendimento, sendo possível assim a realização da penhora, eis que se trata de dívida do próprio empreendimento.

Neste sentido já se manifestou este E.

Tribunal de Justiça:

4

Agravo de Instrumento Rescisão de contrato de compra e venda Cumprimento de sentença Insurgência contra decisão que rejeitou impugnação à penhora Alegação de impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de patrimônio de afetação Lei 4.591/64, artigo 31-A Observância Patrimônio de afetação que responde por dívida e obrigação relacionada à mesma incorporação Impenhorabilidade alegada que não ocorre na hipótese Decisão mantida Recurso improvido.

**(TJSP; Agravo de Instrumento 2264556-32.2019.8.26.0000; Relator: Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2020; Data de Registro: 19/02/2020).**

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que manteve a penhora de direitos sobre imóvel da executada. Inconformismo da executada. Eventuais direitos de terceiros devem ser por eles debatidos. Patrimônio de afetação responde por dívida da própria incorporação. Não aproveita ao executado princípio da



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 4ª Câmara de Direito Privado  
 Agravo de Instrumento - 2015586-48.2020.8.26.0000

menor onerosidade se não apresentadas alternativas ao cumprimento da obrigação. Recurso não provido.

**(TJSP; Agravo de Instrumento 2158107-50.2019.8.26.0000; Relator: Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/11/2019; Data de Registro: 14/11/2019)**

Desta forma, possível a realização da penhora, conforme determinado na decisão impugnada, eis que se trata de dívida vinculada à própria incorporação. Como ainda não houve a abertura de matrículas independentes das futuras unidades possível que a penhora recaia sobre o imóvel afetado para a construção da incorporação imobiliária

Anote-se que a decisão consignou que “*A única ressalva é quanto à limitação da constrição aos direitos que a impugnante possui sobre o imóvel matrícula nº 93.161 que se encontra alienado fiduciariamente ao Banco \_\_\_\_\_ S/A desde data anterior á*

5

*própria celebração do rescindido compromisso de compra e venda de unidade futura do Empreendimento”.*

Ademais, não há que se falar em excesso de penhora, pois a parte agravante não garantiu o juízo. Assim, verificase a legitimidade da penhora, que recaiu sobre o único bem conhecido para garantir a execução.

Desse modo, não há elementos que demonstrem a plausibilidade do direito invocado e muito menos o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação aos agravantes.

Em face do exposto, pelo voto, Nega-se



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
4ª Câmara de Direito Privado  
Agravado de Instrumento - 2015586-48.2020.8.26.0000

provimento ao recurso, mantida inalterada a decisão combatida.

**MARCIA DALLA DÉA BARONE**  
Relatora