Agravo de Instrumento nº 0098581-74.2025.8.19.0000

(03)159.

Agravante: Multi Administradora de Bens Próprios Ltda

Agravado: SPE CHL XCII Incorporações Ltda.

Relator: Desembargador Camilo Ribeiro Rulière.

A C Ó R D Ã O

Agravo de Instrumento. Ação de Rescisão Contratual. Cumprimento de Sentença. Decisão que determinou à exequente formular requerimento ao juízo da recuperação judicial para autorização do prosseguimento da execução, sob pena de arquivamento do feito.

Sociedade de Propósito Específico (SPE) titular de empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação. Exclusão expressa dos efeitos da recuperação judicial. Artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64.

Incompatibilidade entre o regime do patrimônio de afetação e a recuperação judicial. Precedentes recentes do Superior Tribunal de Justiça. Inexistência de crédito concursal. Ausência de submissão ao Juízo Universal.

Provimento do Agravo de Instrumento.

Relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento, originários do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca da Comarca da Capital, em que é agravante Multi Administradora de Bens Próprios Ltda e é agravada SPE CHL XCII Incorporações Ltda.

CAMILO RIBEIRO RULIERE:8874 Assinado em 30/06/2026 16:25:21
Local: GAB. DES CAMILO RIBEIRO RULIERE

Agravo de Instrumento nº 0098581-74.2025.8.19.0000

Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, por unanimidade de seus votos, em dar provimento ao Agravo de Instrumento, nos termos do Acórdão.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Multi Administradora de Bens Próprios Ltda alvejando Decisão proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível Comarca da Capital que, em Ação de Resolução Contratual ajuizada pela recorrente em face de SPE CHL XCII Incorporações Ltda, em fase de cumprimento de sentença, assim decidiu:

> *"Rejeito os embargos de fls. 2.542/2.547, diante de seu caráter exclusivamente infringente.*
>
> *No entanto, para que fique clara a situação, o exequente deverá requerer, no Juízo da Recuperação, que se decida a questão, não sendo caso de encaminhamento dos autos, nos termos da jurisprudência consolidada sobre o tema.*
>
> *Caso o Juízo Recuperacional autorize o prosseguimento da presente ação, assim será feito.*
>
> *Aguarde-se, portanto, por trinta dias comunicação quanto ao ponto.*
>
> *No silêncio, arquive-se até provocação."*

Decisão agrava no indexador 2828 do processo de origem (n° 0026294-83.2016.8.19.0209).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

A agravante alega que a Decisão agravada, ao determinar a realização de consulta ao Juízo da recuperação judicial da PDG, é indevida, pois a agravada integra empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação, o qual foi expressamente excluído da recuperação judicial.

Aduz que o empreendimento "The City Business District" possui patrimônio de afetação ativo, o que o torna incomunicável com o patrimônio da incorporadora e imune aos efeitos da recuperação judicial, sendo que apenas patrimônios de afetação já extintos se submetem ao plano recuperacional.

Ressalta que tal exclusão foi reconhecida pelo próprio Juízo da recuperação judicial e comprovada por documentos e relatórios da PDG, inclusive com indicação expressa de que o referido empreendimento está fora do processo recuperacional.

Argumenta, ainda, que o Superior Tribunal de Justiça já julgou prejudicado o conflito de competência suscitado pela agravada, revogando Decisão que suspendia a execução, de modo que não subsiste qualquer fundamento para submeter o cumprimento de sentença ao juízo recuperacional.

Afirma que a Decisão agravada ignora esse cenário e impõe medida que pode levar ao arquivamento indevido do feito, causando prejuízo à satisfação do crédito.

Por fim, sustenta que o Juízo do Rio de Janeiro é o competente para processar o cumprimento de sentença, tanto pela exclusão da agravada da recuperação judicial quanto pelo encerramento do *stay period*, inexistindo competência do juízo recuperacional para interferir na execução.

Requer a reforma da Decisão e o prosseguimento regular da execução.

Relatados, decido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Multi Administradora de Bens Próprios Ltda., alvejando Decisão que, nos autos da Ação de Rescisão de Contrato, em fase de cumprimento de sentença, determinou que a agravante formulasse requerimento perante o Juízo da Recuperação Judicial do

Grupo PDG para que aquele deliberasse acerca da possibilidade de prosseguimento do cumprimento de sentença, consignando que, na ausência de manifestação, os autos seriam arquivados até ulterior provocação.

O recurso merece provimento.

A controvérsia recursal restringe-se à verificação da necessidade, ou não, de submissão do presente cumprimento de sentença ao crivo do Juízo da Recuperação Judicial do Grupo PDG, considerando a alegação da agravada de sujeição do crédito aos efeitos do procedimento recuperacional.

Conforme se extrai dos elementos constantes dos autos, a agravada SPE CHL XCII Incorporações Ltda. está vinculada ao empreendimento imobiliário denominado "The City Business District", submetido ao regime especial de patrimônio de afetação previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64.

O patrimônio de afetação constitui universalidade patrimonial autônoma, separada do patrimônio geral da incorporadora, destinada exclusivamente à consecução do empreendimento imobiliário.

É um mecanismo legal concebido para assegurar proteção aos adquirentes e credores vinculados ao empreendimento, mediante a incomunicabilidade patrimonial e a vinculação específica dos recursos, bens, direitos e obrigações afetados.

Nessa linha, o artigo 31-F da Lei nº 4.591/64 estabelece expressamente que os patrimônios de afetação não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora, tampouco se submetem aos efeitos da insolvência civil ou empresarial.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que sociedades de propósito específico titulares de patrimônio de afetação não podem integrar recuperação judicial, justamente porque a submissão ao regime recuperacional comprometeria a autonomia patrimonial assegurada por lei e frustraria a finalidade protetiva do instituto.

Com esse entendimento:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.
>
> 1. Preclusão consumativa quanto ao capítulo relativo à revogação de tutela e à litigância de má-fé, não impugnado no agravo interno.
>
> 2. Impugnação genérica e insuficiente dos fundamentos da decisão agravada quanto à suspensão do cumprimento de sentença.
>
> 3. **Crédito submetido ao regime de patrimônio de afetação que não se inclui no concurso de credores nem aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 31-F da Lei 4.591/1964. Precedentes**.
>
> Incidência da Súmula 83/STJ.
>
> 4. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
>
> 5. Agravo interno conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.515.702/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026.)

> RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE). INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCOMPATIBILIDADE. PRECEDENTES.

> 1. Julgamento conjunto dos REsps n. 2164771/SP, 2185479/SP, 2205476/SP e 2205480/SP para se evitar a existência de decisões conflitantes.
>
> 2. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, a inviabilidade de inclusão de sociedade de propósito específico (SPE) ao rito da recuperação judicial.
>
> 3. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.
>
> Precedentes.
>
> 4. O acórdão não comporta censura, pois coaduna-se com a jurisprudência do STJ: "A Terceira Turma desta Corte Superior, ao apreciar Recurso Especial n. 1.958.062/RJ [...], assentou que as sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação que atuam na atividade de incorporação imobiliária não podem se sujeitar à recuperação judicial, sob qualquer ângulo que se analise, haja vista a incompatibilidade sistêmica entre os institutos" (AgInt no AREsp n. 2.141.952/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 25/10/2023).
>
> Recurso especial improvido.
>
> (REsp n. 2.164.771/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 12/5/2026, DJEN de 20/5/2026.)

A documentação acostada aos autos evidencia, ademais, que o empreendimento em questão foi expressamente excluído da recuperação judicial do Grupo PDG, circunstância reconhecida pelo próprio Juízo Recuperacional.

Diante desse cenário, inexiste fundamento jurídico para exigir da agravante qualquer autorização prévia do Juízo da Recuperação Judicial para o prosseguimento da execução.

Também não subsiste justificativa para a suspensão indireta da execução mediante determinação de consulta ao Juízo Recuperacional, sobretudo quando já demonstrada a inexistência de vínculo jurídico entre o crédito executado e o processo de recuperação judicial

Portanto, o Agravo prospera.

Assim, dá-se provimento ao Agravo de Instrumento, para reformar integralmente a Decisão agravada, determinando o imediato prosseguimento do cumprimento de sentença perante o Juízo de origem, independentemente de qualquer autorização, consulta ou manifestação do Juízo da Recuperação Judicial na forma do Acórdão.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2026.

Desembargador CAMILO RIBEIRO RULIÈRE
Relator