

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

16

DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

RELATOR: DES. MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0035848-38.2026.8.19.0000

AGTE: PAULO ROBERTO STORANI BOTELHO

AGTE: MARCIA JACQUELINE MACEDO STORANI

AGDO: SPE ARAGUAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

AGDO: CONSTRUTORA SANTA CECÍLIA DO RIO DE JANEIRO LTDA

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Penhora da integralidade do imóvel (terreno) da executada. Patrimônio de afetação. Ausência de prejuízo a terceiros.

O deferimento da penhora da integralidade de terreno que constitui o patrimônio de afetação de empreendimento não atinge o patrimônio de terceiros, pelo simples fato de que o imóvel é da propriedade da executada, e não de terceiros.

Aliás, a constituição do patrimônio de afetação visa proteger os compradores de eventuais desvios de verbas e problemas financeiros da incorporadora, que é justamente a hipótese dos autos.

O fato de o referido terreno ter valor supostamente muito superior ao valor da execução também não impede a constrição, especialmente considerando a inexistência de outros bens penhoráveis, não havendo ferimento ao princípio da menor onerosidade.

Provimento ao recurso.

Vistos, relatados e discutidos o Agravo de Instrumento 0035848-38.2026.8.19.0000, em que figura como agravante PAULO ROBERTO STORANI BOTELHO e OUTRO, sendo agravado SPE ARAGUAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA,

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em julgar o recurso, nos termos da certidão.

* * *

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão, proferida em fase de cumprimento de sentença do processo n.º 0030203-65.2018.8.19.0209, a qual deferiu a penhora da fração ideal de imóvel da executada.

Em suas razões (e-fls. 2-10), o exequente-agravante narra que o imóvel que pretendem ver integralmente penhorado para garantia do seu crédito é o mesmo terreno em que seria erigida a construção do empreendimento no qual adquiriram 2 unidades, pagaram a integralidade do preço e necessitaram se socorrer do Judiciário para satisfação dos seus direitos, em razão do golpe no mercado praticado pela executada.

Sustenta, em suma, que a decisão recorrida incorre em manifesta contradição lógica e jurídica ao reconhecer que a dívida cobrada advém da incorporação da qual resultou a instituição do patrimônio de afetação, mas, o terreno (patrimônio afetado) não pode ser utilizado para sua satisfação, ao contrário do que prevê o art. 31-A, da Lei 4591/64; e não há qualquer fundamento legal para restringir a penhora à suposta fração ideal das unidades prometidas, sobretudo porque inexistente construção iniciada, individualização material das unidades o empreendimento em execução, de forma que a limitação da penhora à fração ideal de unidades inexistentes acaba por esvaziar a efetividade da execução e inviabilizar a satisfação do crédito; que a controvérsia é objeto do presente recurso já foi apreciada por este órgão colegiado, de forma que a manutenção da decisão importaria em indevido afastamento de entendimento recentemente adotado por esta própria Câmara incontroversa e idêntica; pugnando, ao final, pela antecipação da tutela recursal e provimento ao recurso para determinar que a penhora recaia sobre a integralidade do imóvel.

Foi deferida a antecipação da tutela recursal (e-fls. 17), e o agravado manifestou-se às e-fls. 21-35 pelo desprovimento ao recurso.

É O RELATÓRIO. VOTO.

O recurso merece provimento.

Ao contrário do que sustenta o executado, o deferimento da penhora da integralidade de terreno que constitui o patrimônio de afetação de empreendimento não atinge o patrimônio de terceiros, pelo simples fato de que o imóvel é da propriedade da executada, e não de terceiros.

Aliás, a constituição do patrimônio de afetação visa proteger os compradores de eventuais desvios de verbas e problemas financeiros da incorporadora, que é justamente a hipótese dos autos:

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.

*§ 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.***

O fato de o referido terreno ter valor supostamente muito superior ao valor da execução também não impede a constrição, especialmente considerando a inexistência de outros bens penhoráveis, não havendo ferimento ao princípio da menor onerosidade.

Posto isso, voto no sentido de **dar provimento** ao recurso para deferir a penhora da integralidade do imóvel da executada, confirmando a decisão de e-fls. 17.

Rio de Janeiro, 8 de setembro de 2026.

MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES
DESEMBARGADOR RELATOR