



Apelação Cível nº: 0096582-20.2024.8.19.0001

Apelante: GENESIS APARTMENTS BUSINESS & SERVICES

Apelante 2: ANDREIA DE ASSIS GONÇALVES

Apelados: RICARDO SOARES TENÓRIO e ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

Juiz(a) Prolator(a): Dr(a). FLÁVIA JUSTUS

Relator: Desembargador FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA DA INCORPORAÇÃO. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO EMBARGANTE. DÍVIDA EXECUTADA VINCULADA À PRÓPRIA INCORPORAÇÃO QUE, A PRINCÍPIO, VIABILIZARIA A PENHORA. OCORRE QUE AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO AFASTAM A HIPÓTESE DA REGRA GERAL, ANTE A DESTITUIÇÃO DA INCORPORADORA EXECUTADA E ASSUNÇÃO DAS OBRAS PELO CONDOMÍNIO DE ADQUIRENTES ORA APELANTE. PROCEDIMENTO QUE IMPLICA NA DESTINAÇÃO DO PATRIMÔNIO AFETADO EXCLUSIVAMENTE À CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. INVIABILIDADE DA PENHORA PARA SATISFAÇÃO DE DÍVIDA DECORRENTE DE OBRIGAÇÃO DA INCORPORADORA DESTITUÍDA, AINDA QUE VINCULADA À INCORPORAÇÃO. RECORRENTE QUE SEQUER FIGUROU COMO PARTE NA FASE DE CONHECIMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NÃO CONFIGURADA. IMPOSITIVO O CANCELAMENTO DA PENHORA INCIDENTE SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA. RECURSO PROVIDO.



Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0096582-20.2024.8.19.0001, em que é apelante GENESIS APARTMENTS BUSINESS & SERVICES, tendo como apelados CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GENESIS APARTMENTS BUSINESS & SERVICES e VIVIANE PACHECO LOPES FONSECA.

ACORDAM os Desembargadores da Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE, em **CONHECER** do recurso e, no mérito, **DAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Registre-se, de início, que adoto integralmente o relatório formulado na d. sentença proferida pelo r. Juízo da 47ª Vara Cível da Comarca da Capital (índice 793) abaixo transcrito, que passa a fazer parte integrante da presente decisão, nos termos do artigo 164, § 4º, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça:

“Trata-se de EMBARGOS DE TERCEIRO, cumulados com pedido de tutela de urgência e pedido suspensivo de execução, opostos por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GENESIS APARTMENTS BUSINESS & SERVICES, neste ato representado por seu síndico, JUAN FRANCISCO ROSS MOLLINEDO, em face de VIVIANE LOPES PACHECO, ambas as partes devidamente qualificadas nos autos, distribuídos por dependência à ação nº 0140207-80.2019.8.19.0001. Em face de liminar, a embargante requer a suspensão da execução, nos termos do art. 678 do CPC, bem como a determinação de baixa do gravame de penhora prenotado sobre o imóvel descrito na matrícula nº 408773, registrado no 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro e situado na Estrada dos Três Rios, nº 830, Freguesia de Jacarepaguá - RJ. Subsidiariamente, caso não seja concedida a liminar para todo o empreendimento, pleiteia que seja deferida a baixa da indisponibilidade individualmente para cada adquirente que comprove sua posse, a fim



evitar prejuízos aos titulares de boa-fé que ainda não registraram a transferência de propriedade em virtude das ações cíveis e trabalhistas movidas contra a incorporadora. Por fim, requer, no mérito, a suspensão da execução nos termos do art. 678 do CPC, até o julgamento final dos embargos. Atribuiu-se à causa o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Para tanto, a parte embargante alega, em síntese, que a controvérsia envolve Condomínio de Obras instituído pela união dos adquirentes das unidades imobiliárias do empreendimento Genesis Apartments Business & Services, pessoa jurídica criada nos termos da Lei nº 4.591/64, com o objetivo de dar continuidade às obras paralisadas em razão da situação de insolvência de fato do incorporador, ora réu na ação de execução apensada. Sustenta que é possuidor direto do bem objeto de constrição judicial por indisponibilidade, embora não figure como parte originária na lide principal, e que o empreendimento se encontra submetido ao regime de patrimônio de afetação, que garante a segregação patrimonial para assegurar a continuidade das obras e a entrega das unidades, mesmo diante da eventual insolvência do incorporador. Afirma que, embora não seja parte na ação principal, sofre constrição sobre bens cuja posse exerce, com direito incompatível com o ato construtivo. No que tange à tutela antecipada de urgência, argumenta que a probabilidade do direito está demonstrada por robustas provas da propriedade das unidades pelo condomínio, tais como: ata notarial de instituição do condomínio, contratos particulares, escrituras, termos de quitação, vistorias e recebimentos de chaves - todos anexados ao processo - evidenciando que os adquirentes são os legítimos titulares dos direitos reais sobre as unidades, e não a ré da ação originária. Quanto ao perigo de dano, sustenta que os adquirentes de boa-fé vêm sofrendo prejuízos em decorrência da indevida constrição judicial sobre seus bens, o que caracteriza solidariedade ilegítima no processo e implica risco de danos irreparáveis, especialmente considerando que o condomínio se encontra em fase de regularização imobiliária e tem sofrido esbulhos possessórios motivados pelas indisponibilidades impostas sobre o patrimônio da incorporadora.

Decisão de index 684, que acolheu parcialmente a liminar, suspende eventual praça do imóvel.



Resposta aos Embargos de Terceiro, de index 689, sustentando que o embargante utiliza argumentos que não se aplicam ao caso concreto, pois a dívida oriunda da rescisão do contrato de compra e venda decorre do próprio empreendimento no qual o embargante atuou como incorporador, o que configuraria exceção ao regime de afetação. Alega que o crédito pago pela autora e seu marido decorre da rescisão contratual relativa ao próprio imóvel do empreendimento, de modo que os valores revertidos ao patrimônio da sociedade constituída, ora embargante, justificam a penhora. Afirma que não há motivos para manutenção da suspensão da penhora determinada no processo principal, requerendo a reconsideração da tutela de urgência.

Réplica de index 698/712, na qual a parte embargante alega ausência de impugnação específica por parte da embargada em relação aos fatos e documentos apresentados na inicial, requerendo, com base no art. 341 do CPC, que sejam declarados incontroversos os fatos e documentos não impugnados.

Manifestação da parte embargada, de index 739, requerendo a juntada do contrato de compra e venda do imóvel, como meio de demonstrar que a controvérsia decorre de dívida de origem contratual, oriunda da rescisão do contrato do próprio empreendimento incorporado pela embargante. Documento de index 740/743.

Decisão saneadora de index 746, que deferiu a produção de prova documental suplementar, já acostada aos autos no index 739.

Manifestação da parte embargante de index 749, afirmando que, na petição de index 739, a parte embargada declara que o empreendimento foi incorporado pela embargante, o que, segundo a embargante, não condiz com a realidade fática e documental constante nos autos. Destaca sua legitimidade para gerir o patrimônio de afetação e, por fim, requer o acolhimento dos embargos, com o consequente desfazimento da constrição judicial sobre o patrimônio de afetação do empreendimento, sob pena de enriquecimento sem causa.

Despacho de index 769, determinando que as partes apresentem alegações finais, no prazo de 15 dias sucessivos.

Alegações finais da parte embargante, de index 773/776.



Ato ordinatório de index 778, certificando a inércia da parte embargada quanto à apresentação de alegações finais.

Despacho de index 780, convertendo o feito em diligência, determinando a intimação da parte embargante para indicar, por simples petição, em quais laudas e datas foram lavrados os documentos de cessão de posse dos imóveis objeto do processo principal, os quais teriam gerado a destituição da incorporadora e a transferência da posse à Comissão de Representantes, bem como do patrimônio de afetação.

Manifestação da parte embargante, de index 783/786, esclarecendo que não se trata de cessão de posse, mas sim de destituição da incorporadora e sub-rogação automática dos adquirentes nos direitos da incorporação, conforme disposto nos arts. 43, VI, e 31-F, §11º, da Lei Federal nº 4.591/64. Indicou, ainda, as laudas mencionadas no despacho de index 780.

Despacho de index 789, determinando a manifestação da parte contrária sobre o conteúdo do index 783.

Ato ordinatório de index 791, certificando a ausência de manifestação por parte da embargada.

É O RELATÓRIO.”

Os pedidos foram julgados da seguinte forma:

“Posto isso, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I do CPC e condeno os embargantes ao pagamento das custas e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da causa.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e archive-se.

P.R.I”

Embargos de declaração opostos pelo embargante em index 802 restaram rejeitados pela sentença de index 822.

Recurso de apelação em index 825, em que o condomínio embargante pugna pela reforma do *decisum* e a procedência dos pedidos para



seja suspensa a execução, ao argumento de que o imóvel objeto da penhora determinada no cumprimento de sentença originário integraria patrimônio de afetação do condomínio de obras formado após a destituição do incorporador réu/executado e, portanto, consistiria em bem impenhorável, de forma que o débito executado somente poderá se adimplido após a liquidação da incorporação. Ademais, defende ser manifestamente ilegal que os efeitos da sentença atinjam terceiros que não integraram a fase de conhecimento. Contrarrazões em ídex 853.

É O RELATÓRIO.

O recurso deve ser conhecido, uma vez que preenchidos os pressupostos de admissibilidade, e recebido no duplo efeito, nos termos do artigo 1.012, *caput*, do Código de Processo Civil.

Trata-se de embargos de terceiros opostos pelo recorrente na Ação de Rescisão de Promessa de Compra e Venda nº 0140207-80.2019.8.19.0001, em fase de cumprimento de sentença, movida pela embargada/apelada em face de SPE LED 6 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

O condomínio de adquirentes embargante alega que o Empreendimento Genesis se encontra atualmente sob sua administração, diante da destituição da incorporadora ré/executada, demandada nos autos principais.

Neste âmbito, ante a autorização de penhora de unidade imobiliária que compõe a incorporação, interpôs os presentes embargos de terceiro, ao argumento de que a constrição atingiria patrimônio de afetação, conforme previsão do artigo 31-A, §1º da Lei nº. 4.591/64.

Outrossim, sustenta a impossibilidade de que efeitos da sentença atinjam terceiros que não figuraram na fase de conhecimento, além de alegar que a



sub-rogação do condomínio de adquirentes em lugar da incorporadora é meramente funcional, não havendo que responder por obrigações por ela contraídas.

A r. sentença julgou improcedentes os pedidos autorais.

É cediço que, tal como exposto no r. *decisum*, se mostra possível a constrição de unidade imobiliária quando a obrigação de pagar for vinculada à incorporação, configurando, portanto, exceção à impenhorabilidade do patrimônio de afetação, na forma do artigo 31-A, § 1º, da Lei nº 4.591/1964.

Todavia, as peculiaridades do caso concreto afastam a regra geral, uma vez que aqui houve a destituição da incorporadora executada e a assunção das obras pelo condomínio de adquirentes.

Sob esse prisma, a primeira violação ao estabelecimento da penhora reside no fato os efeitos da sentença recaírem sobre terceiros estranhos a relação processual originária, posto que sequer figuraram no polo passivo.

A incorporadora executada, sociedade de propósito específico (SPE), era responsável pelas obras do Empreendimento Genesis, tendo sido destituída após atraso na execução, através de assembleia extraordinária (índice 31 a 152), pela maioria dos adquirentes das unidades imobiliárias, ante a incapacidade da incorporadora, tendo sido formado o condomínio de obras embargante/apelante sob o regime de afetação.

Nesse contexto, o recorrente sustenta que a sub-rogação em lugar da incorporadora se configura meramente funcional, não havendo que responder por obrigações por ela contraídas.

A respeito, a jurisprudência desta Egrégia Corte é no sentido da impossibilidade de o patrimônio de afetação responder por crédito indivi

decorrente de obrigação atribuída à incorporadora destituída, após a assunção da obra pelos adquirentes, vejamos:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. ASSUNÇÃO DA OBRA PELOS ADQUIRENTES. PENHORA SOBRE BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO AFETADO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de terceiro opostos por condomínio de obras instituído pelos adquirentes de unidades de empreendimento imobiliário, visando à desconstituição de penhora sobre unidades autônomas que retornaram ao estoque após rescisão contratual.

2. A incorporadora paralisou as obras por insolvência, levando os adquirentes a assumirem a gestão do patrimônio de afetação e a conclusão do empreendimento, nos termos do art. 43, VI, da Lei nº 4.591/1964.

3. A sentença julgou procedentes os embargos, reconhecendo que as unidades penhoradas integram o patrimônio de afetação e não podem responder por obrigações da incorporadora destituída.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível a manutenção da penhora sobre unidades integrantes do patrimônio de afetação, após a assunção da obra pelos adquirentes, para satisfação de crédito decorrente de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma do mesmo empreendimento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O patrimônio de afetação não se comunica com os bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador, respondendo apenas por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação, conforme art. 31-A, § 1º, da Lei nº 4.591/1964.

6. Após a destituição da incorporadora e a assunção da obra pelos adquirentes, os bens e recursos do patrimônio afetado destinam-se exclusivamente à conclusão do empreendimento, não podendo

utilizados para satisfação de crédito individual decorrente de obrigação atribuída à incorporadora destituída.

7. A penhora de unidades integrantes do patrimônio de afetação para pagamento de crédito individual esvazia a finalidade do instituto e prejudica a coletividade de adquirentes, contrariando a sistemática dos arts. 31-F e 43, VI, da Lei nº 4.591/1964.

8. **O crédito decorrente da resolução contratual permanece de responsabilidade da incorporadora, não se transferindo aos adquirentes que assumiram a obra**, os quais se sub-rogam apenas nas obrigações necessárias à sua conclusão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. O patrimônio de afetação, após a assunção da obra pelos adquirentes, não pode ser objeto de penhora para satisfação de crédito individual decorrente de rescisão contratual promovida por ex-adquirente, devendo os bens afetados permanecer vinculados à conclusão do empreendimento".

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 4.591/1964, arts. 31-A, § 1º, 31-F, 43, VI; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.129.343, Rel. Min. Marco Buzzi, DJEN de 16/12/2025; STJ, REsp 1.115.605, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 18/04/2011."

(0835102-52.2022.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO - Julgamento: 18/06/2026 - DECIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL))

Sendo assim, ainda que se trate de dívida vinculada a incorporação, o crédito perquirido não poderá ser satisfeito através de penhora de unidade imobiliária em razão da assunção pelo condomínio de adquirentes, posto que a dívida decorre de obrigação da incorporadora executada, na qual o condomínio embargante não se sub-roga.



Entender de modo diverso seria reconhecer a responsabilidade solidária do apelante por mera presunção, sem previsão contratual ou legal nesse sentido, o que não se admite, além de flagrante violação aos mais basilares princípios constitucionais e processuais, no momento em que se estenderia os efeitos da sentença a quem não figurou na ação originária, como exposto alhures.

Portanto, o r. *decisum* merece reforma.

Diante do exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER** do recurso e, no mérito, **DAR-LHE PROVIMENTO** para julgar procedentes os embargos de terceiro e, por consequência, determinar o cancelamento da penhora determinada na Ação nº 0140207-80.2019.8.19.0001, no que tange à unidade imobiliária matriculada sob nº 408.773 do 9º Registro de Imóveis da Comarca da Capital, invertendo-se os ônus de sucumbência e fixando os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Deixo de majorar os honorários advocatício em sede recursal, na esteira do entendimento consolidado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça¹.

Rio de Janeiro, na data da Sessão de Julgamento.

Desembargador **FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO**

Relator

¹ EDcl no REsp 1746789/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado 01/10/2018, DJe 03/10/2018.