



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1862274 - PR (2020/0037391-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**

**RECORRENTE** : --- - EIRELI - MASSA FALIDA

**REPR. POR** : --- LTDA  
ADMINISTRADOR

**ADVOGADOS** : PAULO VINÍCIUS DE BARROS MARTINS JUNIOR - PR019608  
EDUARDO OLIVEIRA AGUSTINHO - PR030591  
RODRIGO JOÃO GIARETTON - PR085758

**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**ADVOGADOS** : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499  
MANOEL DINIZ PAZ NETO - PR018886  
MAURÍCIO PIOLI - PR019335

### EMENTA

EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 284 DO STF. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. EXTINÇÃO. CONDIÇÕES CUMULATIVAS. QUITAÇÃO. FINANCIAMENTO DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. É firme a orientação do STJ de que a impertinência temática do dispositivo legal apontado como ofendido resulta na deficiência das razões do recurso especial, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF.
3. A controvérsia reside em determinar se a quitação das obrigações perante o agente financiador do empreendimento imobiliário é necessária para a extinção do patrimônio de afetação.
  - 3.1. O patrimônio de afetação é uma universalidade de direito criada para um propósito específico, sujeitando-se ao regime de incomunicabilidade e vinculação de receitas, com responsabilidade limitada às suas próprias obrigações. Após o cumprimento de sua finalidade e a quitação das obrigações associadas, o conjunto de direitos e deveres que o compõem é

desafetado. O que restar é reincorporado ao patrimônio geral do instituidor, livre das restrições que o vinculavam ao propósito inicial.

3.2. Nos termos do art. 31-E, I, da Lei n. 4.591/1964, incluído pela Lei n. 10.931/2004, a extinção do patrimônio de afetação pressupõe, entre outras condições cumulativas, a comprovação da quitação integral do débito relacionado ao financiamento da obra perante a instituição financeira. Assim, para a desconstituição do patrimônio de afetação, que visa assegurar a conclusão do empreendimento e proteger os adquirentes, é indispensável que todos os débitos financeiros assumidos para a execução da obra estejam plenamente liquidados.

4. Recurso especial a que se nega provimento.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de setembro de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1862274 - PR (2020/0037391-2)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**

**RECORRENTE** : --- - EIRELI - MASSA FALIDA

**REPR. POR** : --- LTDA  
ADMINISTRADOR

**ADVOGADOS** : PAULO VINÍCIUS DE BARROS MARTINS JUNIOR - PR019608  
EDUARDO OLIVEIRA AGUSTINHO - PR030591  
RODRIGO JOÃO GIARETTON - PR085758

**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**ADVOGADOS** : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499  
MANOEL DINIZ PAZ NETO - PR018886  
MAURÍCIO PIOLI - PR019335

### EMENTA

EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 284 DO STF. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. EXTINÇÃO. CONDIÇÕES CUMULATIVAS. QUITAÇÃO. FINANCIAMENTO DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. É firme a orientação do STJ de que a impertinência temática do dispositivo legal apontado como ofendido resulta na deficiência das razões do recurso especial, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF.
3. A controvérsia reside em determinar se a quitação das obrigações perante o agente financiador do empreendimento imobiliário é necessária para a extinção do patrimônio de afetação.
  - 3.1. O patrimônio de afetação é uma universalidade de direito criada para um propósito específico, sujeitando-se ao regime de incomunicabilidade e vinculação de receitas, com responsabilidade limitada às suas próprias obrigações. Após o cumprimento de sua

finalidade e a quitação das obrigações associadas, o conjunto de direitos e deveres que o compõem é

desafetado. O que restar é reincorporado ao patrimônio geral do instituidor, livre das restrições que o vinculavam ao propósito inicial.

3.2. Nos termos do art. 31-E, I, da Lei n. 4.591/1964, incluído pela Lei n. 10.931/2004, a extinção do patrimônio de afetação pressupõe, entre outras condições cumulativas, a comprovação da quitação integral do débito relacionado ao financiamento da obra perante a instituição financeira. Assim, para a desconstituição do patrimônio de afetação, que visa assegurar a conclusão do empreendimento e proteger os adquirentes, é indispensável que todos os débitos financeiros assumidos para a execução da obra estejam plenamente liquidados.

4. Recurso especial a que se nega provimento.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial interposto pela --- - EIRELI - MASSA FALIDA contra acórdão do TJPR, assim ementado (e-STJ, fls. 542/543):

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE FALÊNCIA – DECISÃO RECORRIDA QUE SUSPENDEU A ASSEMBLEIA CONVOCADA PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA AGRAVANTE E DETERMINOU QUE ESTA SE ABSTIVESSE DE ALIENAR OS IMÓVEIS DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL --- – PRELIMINARES ALEGADAS EM CONTRARRAZÕES – HIPÓTESE DE NÃO CABIMENTO DO RECURSO – NÃO ACOLHIMENTO – DECISÃO INTERLOCUTÓRIA PROFERIDA EM SEDE DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA QUE DESAFIA A INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – PRECEDENTES DESTA CORTE E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL – AFASTAMENTO – QUESTÃO AMPLAMENTE APRECIADA PELO JUÍZO DE ORIGEM NA DECISÃO ATACADA – NECESSIDADE E UTILIDADE VERIFICADAS – VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE – INOCORRÊNCIA – RECURSOS QUE IMPUGNAM PRONUNCIAMENTOS JUDICIAIS DIFERENTES – INSURGÊNCIA DO AGENTE FINANCIADOR AGRAVANTE – ALEGAÇÃO DE PRECLUSÃO PRO JUDICATO – NÃO ACOLHIMENTO – DECISÃO DE DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA QUE ESTABELECEU O PROCEDIMENTO A SER ADOTADO NOS CASOS DE EMPREENDIMENTOS COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO EM ABERTO – DECISÃO AGRAVADA QUE DEFINIU A SITUAÇÃO ESPECÍFICA DE UM DELES – AUSÊNCIA DE REDISCUSSÃO DA MESMA QUESTÃO – TESE DE QUE O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DO --- SE ENCONTRA AINDA VIGENTE – ACOLHIMENTO – AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS ESTABELECIDOS NO INCISO I DO ART. 31-E DA LEI Nº 4.591/64 – EMPREENDIMENTO COM OBRA CONCLUÍDA, PORÉM, COM OBRIGAÇÃO PERANTE O AGENTE FINANCIADOR AINDA NÃO EXTINTA – EXISTÊNCIA DE UNIDADES HABITACIONAIS NÃO VENDIDAS NO ESTOQUE DA INCORPORADORA – NECESSIDADE DE ALIENAÇÃO PELA COMISSÃO DE REPRESENTANTES PARA FINS DE SALDAR OS CUSTOS DA CONSTRUÇÃO – EVENTUAL SALDO POSITIVO POSTERIORMENTE EXISTENTE DEVE SER ARRECADADO PELA

MASSA FALIDA – NÃO SENDO O PRODUTO DAS VENDAS SUFICIENTE PARA SALDAR AS DÍVIDAS, DEVE A AGRAVANTE SUBMETER-SE AO CONCURSO DE CREDORES – AUSÊNCIA DE DISCUSSÃO ENTRE AS PARTES ACERCA DA PROPRIEDADE DAS UNIDADES HABITACIONAIS RESTANTES – IMPOSSIBILIDADE DE REMETER O DEBATE À VIA DO PEDIDO DE RESTITUIÇÃO PREVISTO NO ART. 85 DA LEI Nº 11.101/05 – ASSEMBLEIA DOS ADQUIRENTES DEVIDAMENTE CONVOCADA PELO AGENTE FINANCIADOR PARA FINS DE DEFINIÇÃO DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES E DE LIQUIDAÇÃO DO patrimônio – NECESSIDADE DE REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA PARA AUTORIZAR A SUA CONTINUIDADE – PLEITO DA MASSA FALIDA AGRAVADA DE CONDENAÇÃO DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ÀS PENAS DA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – DESCABIMENTO – AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO DE QUAISQUER DAS HIPÓTESES DO ART. 80 DO CPC – RECURSO PROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 659/666).

Nas razões do especial (e-STJ, fls. 627/647), a recorrente suscita, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489 e 1.022, II, do CPC/2015, por omissão "*no v. acórdão, uma vez que o bojo da falência não é o meio adequado para se discutir a questão relativa à extinção ou não do patrimônio de afetação do ---, vez que a impugnação à arrecadação promovida pela administradora judicial deve se dar através de impugnação de crédito ou, ainda, através do pedido de restituição pelo lesado, conforme estabelecem os artigos 8 e 85 da LREF; sendo certo que, inclusive, a própria Recorrida posteriormente apresentou a respectiva impugnação de crédito, trazendo à baila toda a discussão de mérito ora posta*" (e-STJ, fl. 694). Aduz que "*demonstrou a existência de contradição no v. aresto, porquanto perfilhou em seu bojo o entendimento pelo qual o patrimônio de afetação resta extinto com o cumprimento de sua finalidade, ou seja, à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes, todavia, contraditoriamente, condicionou a sua extinção à quitação das obrigações da incorporadora junto ao agente financiador*" (e-STJ, fl. 695);

(ii) art. 85 da Lei n. 11.101/2005, "*vez que o bojo da falência não é o meio adequado para a discussão a despeito da extinção ou não do patrimônio de afetação e, por consequência, da invalidação da arrecadação das 26 unidades imobiliárias do ---, empreendida pelo administrador judicial na falência da ora Recorrente*" (e-STJ, fl. 696);

(iii) arts. 83, 84 e 119, IX, da Lei n. 11.101/2005, tendo em vista que "*o patrimônio de afetação remanesce separado do patrimônio do falido até o cumprimento da sua finalidade, ou seja, com a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes*" (e-STJ, fl. 698). Afirma que, "*ante ao cumprimento da finalidade, não subsiste qualquer divisão do patrimônio da Recorrente em relação aos imóveis que eram submetidos ao patrimônio de afetação do ---, devendo permanecer hígida a arrecadação empreendida pelo administrador judicial, uma vez que tais unidades integram os bens da*

*massa falida e, portanto, sujeitam-se ao processo falimentar. [...] Caso contrário, estar-se-á negando vigência ao disposto no nos artigos 83º e 84º, da LREF, os quais, por sua vez, estabelecem que todos os credores devem ser submetidos ao procedimento falimentar, observando as classes ali instituídas para recebimento do seu crédito" (e-STJ, fl. 700);*

*(iv) arts. 31-E, I, 31-F e 18, III, da Lei n. 4.591/1964, sob alegação de que "o requisito para extinção do patrimônio de afetação é, pois, o registro do título de domínio das unidades imobiliárias (art. 1245 do CC), conforme interpretação escoreta do art. 31-E, I, da Lei 4.591/64, e não a obrigatoriedade de quitação das dívidas da incorporadora perante a instituição financeira, devendo Vossas Excelências dar azo à melhor interpretação dos artigos ora ilustrados! [...]. Assim, considerando que no caso em apreço houve o desmembramento da matrícula mãe do empreendimento --- em matrículas individuais das unidades imobiliárias quando da finalização do empreendimento e, portanto, o registro do título de domínio dos imóveis em favor dos respectivos adquirentes, tem-se o cumprimento da finalidade daquele, pouco importando se remanesceu qualquer saldo a ser adimplido pela Recorrente em prol da agente financiadora, ora Recorrida, que deverá se submeter ao concurso de credores para recebimento do seu crédito, consoante ordem de pagamento instituída nos arts. 83º e 84º da LREF, sob pena de violação do pars conditio creditorium" (e-STJ, fls. 704/705); e*

*(v) art. 31-F, § 18, III, da Lei n. 11.101/2005, "uma vez que, em sendo convencionada pela incorporadora e instituição financeira outra forma de adimplemento do saldo relativo ao patrimônio de afetação, não há como se condicionar a quitação das obrigações da incorporadora junto à instituição financeira" (e-STJ, fl. 706). Defende que, "considerando que as partes convencionaram outra forma de adimplemento dos valores que foram entregues para a consecução do empreendimento denominado ---, não pode a Recorrida receber o referido valor por intermédio do patrimônio de afetação, devendo se sujeitar a ordem de pagamento de créditos de acordo com a ordem concebida pela legislação falimentar, posto que renunciou ao seu direito de receber por intermédio daquele, sendo mera credora hipotecária por força do contrato celebrado entre as partes" (e-STJ, fl. 708).*

Contrarrazões apresentadas às fls. 743/758 (e-STJ).

Juízo positivo de admissibilidade na origem (e-STJ, fls. 770/771).

Parecer do Ministério Público Federal pelo provimento parcial do recurso (eSTJ, fls. 795/800).

É o relatório.

## VOTO

Na origem, em 15/7/2016, foi concedida a recuperação judicial da empresa --  
- Engenharia EIRELI, sendo a Caixa Econômica Federal (CEF) sua maior credora (e-STJ, fls. 98/102). A --- atuava no setor de incorporação e construção imobiliária e, na data do pedido de recuperação judicial, possuía seis empreendimentos habitacionais financiados pela CEF, cujas incorporações imobiliárias estavam sob o regime de patrimônio de afetação, inclusive o Condomínio Residencial ---.

Em 18/5/2018, o Juízo da 3ª Vara Cível de São José dos Pinhais converteu a recuperação judicial em falência, devido ao descumprimento do Plano de Recuperação Judicial, tendo ressaltado que "*o patrimônio de afetação deverá ser separado/diferenciado da massa falida até o advento do respectivo termo ou cumprimento de sua finalidade, conforme previsão legal do art. 119, IX, da Lei 11.101/05*" (e-STJ, fl. 118).

Em cumprimento ao item n. 6 da decisão que decretou a falência (patrimônio de afetação), a CEF convocou assembleia geral extraordinária dos adquirentes de unidades habitacionais do Residencial --- para o dia 11 de julho de 2018. Na ata da assembleia, constou a formação da comissão de representantes dos condôminos (e-STJ, fls. 127/129). A reunião foi suspensa e remarcada para o dia 25 de julho de 2018, com a finalidade de deliberar sobre a venda das 26 unidades habitacionais, pertencentes à massa falida, que não haviam sido comercializadas até a data da falência.

Contudo, o Administrador Judicial da Massa Falida peticionou ao Juízo da falência, requerendo a suspensão da assembleia, sob o argumento de que o patrimônio de afetação teria sido extinto em 6/9/2013, quando concedido o habite-se.

Em 19/7/2018, o Juízo de primeira instância "*deferiu o pedido de suspensão da assembleia geral extraordinária convocada pela Caixa Econômica Federal (CEF) e impôs a esta obrigação de não fazer, consistente na abstenção de alienação dos imóveis do empreendimento ---*" (e-STJ, fl. 388), nos seguintes termos (e-STJ, fls. 387/388):

8.O administrador judicial em recente petição, informe e requer: a) a Caixa Econômica Federal convocou assembleia geral extraordinária para 11/07/2018, para deliberar sobre o Condomínio Residencial --- para deliberar sobre a liquidação do patrimônio de afetação; b) a obra do Condomínio Residencial --- foi concluída em setembro/2013, com entrega das unidades aos adquirentes e expedição do habite-se em 06/09/2013; c) houve arrecadação pela administradora judicial de 26 unidades do empreendimento, disponíveis e de propriedade da massa falida; d) na assembleia geral extraordinária a CAIXA deliberou por promover a alienação das unidades imobiliárias em até 60 dias; e) não houve deliberação judicial acerca da situação das unidades remanescentes do Cond. Res. --- e, até decisão contrária, os imóveis pertencem à massa falida; f) impossível a alienação sem o crivo e autorização judicial; g) os créditos relativos ao --- estão devidamente



arrolados no Quadro Geral de Credores da falência, devendo ser observada a ordem de pagamento e o concurso de credores; h) ante a arrecadação promovida, eventual entendimento diverso da CAIXA merece discussão judicial por incidente próprio, não se admitindo, por conta própria, decidir sobre a extinção ou não do patrimônio de afetação e alienação das unidades de propriedade da massa falida; i) há assembleia geral convocada em continuação para o dia 25/07/2018, oportunidade em que se decidirá acerca da alienação ou não das unidades; j) imperioso a paralisação dos atos extrajudiciais concernentes às 26 unidades do Cond. Res. ---, com a suspensão imediata da Assembleia Geral (evento 6130).

[...]

Ressalta-se, em sendo de propriedade da massa falida --- ENGENHARIA LTDA., verifica-se o registro do título de domínio, não havendo que se falar em patrimônio de afetação, mas sim em crédito com garantia real hipotecária, tal como entabulado no contrato particular (evento 6130.34/6130.49), pelo que deve a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL se abster de promover a venda dos imóveis do empreendimento ---.

Assim, defiro o pedido para determinar a suspensão da assembleia geral convocada e a impor obrigação de não fazer, consistente na abstenção de alienação dos imóveis do empreendimento ---.

Ao julgar o recurso da CEF, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná deu provimento ao agravo de instrumento, determinando a "*continuidade da assembleia e das etapas subsequentes do procedimento previsto na Lei nº 4.591/64*", pelos seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 563/564 - grifei):

(1) embora finalizada a construção do empreendimento relativo ao Residencial ---, ainda restam unidades habitacionais não vendidas, que permanecem no estoque da incorporadora, bem como **débito em aberto com o agente financiador da obra**;

(2) o respectivo patrimônio de afetação encontra-se vigente, por não estarem preenchidos os requisitos de extinção presentes no art. 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/64;

(3) decretada a falência, nos sessenta dias que se seguirem, o condomínio dos adquirentes realizará assembleia geral para tratar da Comissão de Representantes, instituir o condomínio da construção e deliberar sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação, sendo possível que a convocação seja feita pela instituição financiadora, se houver, tudo nos termos do art. 31-F, § 1º, da Lei nº 4.591/64 e conforme determinado no item "a" da fl. 17 da decisão que decretou a falência da --- Engenharia (mov. 5114.1);

(4) a Comissão de Representantes promoverá, para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a venda em leilão público das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador, com fulcro no art. 31F, § 14, da Lei nº 4.591/64, o que foi inclusive corroborado pelo juízo de origem ao decretar a falência;

(5) após a realização da mencionada venda e o recebimento do preço, a Comissão de Representantes deverá realizar os pagamentos, reembolsos e entrega de valores na ordem estabelecida no § 18 do art. 31-F da Lei nº 4.591/64, como novamente fez constar o magistrado singular no momento da decretação da falência;

(6) como salientado na decisão de mov. 5114.1, a responsabilidade da Comissão de Representantes se restringirá ao respectivo empreendimento dos adquirentes, devendo o saldo porventura remanescente ser depositado em juízo para quitação dos demais credores, obedecida a ordem de preferência legal da falência.

Em razão do exposto, conclui-se que a CEF, ao convocar a assembleia para o Residencial ---, deu cumprimento ao disposto na decisão que decretou a falência (mov. 5114.1) e aos preceitos legais atinentes à matéria, pois tinha como pontos de pauta "a eleição da Comissão de Representantes", "a Liquidação do patrimônio de afetação" e "outros assuntos relevantes e de interesse dos adquirentes", conforme se infere do edital presente no mov. 6130.3.

Nas razões do recurso especial, entre outras alegações, a parte sustenta que *"o patrimônio de afetação remanesce separado do patrimônio do falido até o cumprimento da sua finalidade, ou seja, com a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, mesmo na hipótese de falência das incorporadoras, consoante se deduz do art. 31-A da Lei 4.591/64 (Lei de Incorporações)"* (e-STJ, fls. 698/699). E complementa, *"a finalidade da instituição do patrimônio de afetação é permitir a conclusão do empreendimento e, por consequência, a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes; e não, pois, guarnecer a agente financiadora da obra que, ao seu passo, recebe uma contraprestação para o fornecimento do crédito para realização do empreendimento e, por tal razão, assume os riscos do negócio"* (eSTJ, fl. 699).

A questão envolve a interpretação do art. 31-E da Lei n. 4.591/1964, incluído pela Lei n. 10.931/2004, nos seguintes termos (grifei):

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, **extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;**

Ressalte-se que a Lei n. 10.931/2004 foi promulgada em resposta aos desafios e crises enfrentados pelo setor imobiliário no Brasil, especialmente após o colapso da Encol, uma das maiores incorporadoras do país na década de 1990. A crise da Encol expôs fragilidades no modelo de financiamento e na gestão de empreendimentos imobiliários, levando à necessidade de reformas legais para melhorar a segurança e a estabilidade do setor.

A referida lei introduziu diversas alterações no mercado imobiliário brasileiro, com o intuito de aprimorar a segurança jurídica e estimular o desenvolvimento do setor. Algumas das principais mudanças trazidas por essa lei estão relacionadas à criação da

figura do patrimônio de afetação e à regulamentação das Sociedades de Propósito Específico (SPE).

A criação do patrimônio de afetação foi uma das inovações mais significativas, que se traduz em uma universalidade de direito criada para um propósito específico, sujeitando-se ao regime de incomunicabilidade e vinculação de receitas, com responsabilidade limitada às suas próprias obrigações. Após o cumprimento de sua finalidade e a quitação das obrigações associadas, o conjunto de direitos e deveres que o compõem é desafetado. O que restar é reincorporado ao patrimônio geral do instituidor, livre das restrições que o vinculavam ao propósito inicial.

Essa medida permitiu que os empreendedores imobiliários segregassem o patrimônio de cada empreendimento, isolando-o de outros ativos da empresa. Dessa forma, mesmo que a incorporadora enfrentasse problemas financeiros em um empreendimento específico, os ativos relacionados a outros empreendimentos não seriam acometidos. Essa segregação de patrimônio contribuiu para aumentar a segurança dos investidores e compradores, reduzindo o risco de perda de recursos em caso de dificuldades financeiras da incorporadora.

O empreendimento, isolado do patrimônio geral do incorporador, assume a forma de uma entidade jurídica autônoma, frequentemente organizada por meio de uma Sociedade de Propósito Específico. Essa estrutura garante a contabilidade separada, distinta dos demais ativos do grupo econômico responsável por sua administração. Assim, todos os recursos vinculados à SPE ficam restritos exclusivamente ao cumprimento de obrigações e dívidas relacionadas ao projeto de incorporação a que estão associados, não podendo ser utilizados para cobrir responsabilidades de outros empreendimentos ou do incorporador.

Em outras palavras, o patrimônio de afetação atua como uma espécie de "escudo" que protege os interesses dos consumidores, investidores e demais envolvidos no empreendimento. Cito, a propósito, a doutrina de Melhim Namem Chalhub:

[...] a afetação visa a garantir que as receitas de cada incorporação sejam rigorosamente aplicadas na realização do respectivo empreendimento, impedindo o desvio de recursos de um empreendimento para o outro ou para as obrigações gerais da empresa incorporadora, que sejam estranhas às obrigações vinculadas ao empreendimento afetado. Por esse modo, a afetação atende a necessidade de conferir tutela especial a todos quanto contribuíram para a realização da obra, sejam aqueles que tenham contribuído para erigir o edifício com seu esforço pessoal – os trabalhadores – ou aqueles que a financiaram com seus recursos – os adquirentes e as entidades financiadoras – e, ainda, os credores preferenciais por créditos previdenciários e fiscais vinculados ao negócio. (Chalhub, Melhim Namem. A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – A teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à MedProv. 2.221, de 04.09.2001. Revista de Direito Imobiliário. Vol. 55. São Paulo: Ed RT, jul. 2003, p. 62)

Além da proteção patrimonial, o patrimônio de afetação contribui para a transparência na gestão dos recursos destinados ao projeto. Isso porque as movimentações financeiras podem ser acompanhadas de maneira mais clara e específica, facilitando a prestação de contas aos interessados.

Outro aspecto relevante é a previsão legal de que a extinção do patrimônio de afetação somente ocorra após o término da obra e a entrega das unidades aos adquirentes. Além disso, o cumprimento das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento é pressuposto para a extinção, conferindo garantia adicional aos envolvidos.

Nota-se assim que a introdução do patrimônio de afetação pela Lei n. 10.931/2004 foi motivada pelo desejo de resgatar a confiança dos consumidores e dos investidores no mercado imobiliário. Essa medida visa a oferecer maior segurança, afastando o risco de desvio de recursos destinados a um projeto específico para cobrir dívidas ou compromissos de outra natureza.

Em síntese, o patrimônio de afetação representa importante ferramenta para a proteção dos interesses no âmbito do mercado imobiliário, conferindo transparência, segurança e delimitação patrimonial aos projetos específicos.

Pelo exposto, é possível afirmar que, quando o patrimônio é afetado em decorrência da incorporação imobiliária, as relações jurídicas associadas ao empreendimento estão sujeitas a um regime especial, que não se coaduna com o procedimento da recuperação judicial ou da falência.

Nesse contexto, o Enunciado n. 628 da VIII Jornada de Direito Civil estabelece que *"os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial da sociedade instituidora e prosseguirão sua atividade com autonomia e incomunicáveis em relação ao seu patrimônio geral, aos demais patrimônios de afetação por ela constituídos e ao plano de recuperação até que extintos, nos termos da legislação respectiva, quando seu resultado patrimonial, positivo ou negativo, será incorporado ao patrimônio geral da sociedade instituidora"*.

Feita essa breve introdução, passo a analisar as supostas violações legislativas apresentadas no recurso especial.

### **Da deficiência na prestação jurisdicional**

Inicialmente, a parte recorrente alega deficiência na prestação jurisdicional

por dois fundamentos: (i) omissão quanto à inadequação do processo falimentar para discutir a extinção do patrimônio de afetação; e (ii) contradição no entendimento de que o patrimônio de afetação extingue-se com o cumprimento de sua finalidade, que, segundo a parte recorrente, deveria se limitar à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes, sem incluir a quitação das obrigações da incorporadora com a instituição financeira.

Contudo, inexistente afronta aos arts. 489 e 1.022, II, do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Quanto ao argumento de impropriedade do processo falimentar para discutir a extinção do patrimônio de afetação, não há omissão, visto que o Tribunal de origem pronunciou-se de forma expressa sobre o tema (e-STJ fl. 553 - grifei):

Dessa forma, considerando que a agravante apresentou nos autos originários sua impugnação ao auto de arrecadação (mov. 6137.1) e que o juízo de origem proferiu decisão interlocutória a esse respeito, entendendo correto o procedimento do administrador judicial e impedindo a instituição financeira recorrente de alienar os imóveis do empreendimento ---, conclui-se que **o presente Agravo de Instrumento é o único meio recursal que a parte possui para buscar a modificação de ordem judicial que lhe foi desfavorável.**

No mais, a contradição que dá ensejo a embargos de declaração é a interna, isto é, entre proposições do próprio julgado, e não entre o julgado e as razões da parte.

No caso, não se observa a contradição apontada, mas apenas discordância com o entendimento da Corte estadual, segundo o qual, *"a extinção do patrimônio de afetação na realidade pressupõe a conclusão da obra, a averbação da construção e a entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes, sendo que, tendo sido financiada a obra, acrescenta-se mais um requisito: a extinção das obrigações perante a instituição financeira. Só a partir daí é que se pode dar por encerrado o patrimônio de afetação de acordo com inciso I do art. 31-E da Lei nº4.591/64, de forma que é irrelevante a alegação de mera ocorrência de desmembramento da matrícula-mãe e de individualização das unidades em matrículas próprias"* (e-STJ fl. 560 - grifei).

Desse modo, não assiste razão à parte, visto que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida nos autos, ainda que contrariamente a seus interesses, não incorrendo em nenhum dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC/2015.

## **Da via processual adequada**

O Juízo de primeira instância deferiu o pedido do Administrador Judicial da Massa Falida e determinou a suspensão da assembleia geral extraordinária, convocada pela Caixa Econômica Federal para deliberar sobre a liquidação do patrimônio de afetação, impondo ainda uma obrigação de fazer, consistente em absterse de alienar os imóveis do empreendimento Condomínio Residencial ---, por entender que, "*sendo de propriedade da massa falida --- ENGENHARIA LTDA., verifica-se o registro do título de domínio, não havendo que se falar em patrimônio de afetação, mas sim em crédito com garantia real hipotecária, tal como entabulado no contrato particular*" (e-STJ, fl. 132).

O Tribunal de origem consignou que o Agravo de Instrumento constitui o único meio recursal disponível para a instituição financeira buscar a modificação da ordem judicial, que a impediu de alienar os imóveis do empreendimento ---, nos seguintes termos (e-STJ, fl. 553):

*[...] entendendo correto o procedimento do administrador judicial e impedindo a instituição financeira recorrente de alienar os imóveis do empreendimento --, conclui-se que o presente Agravo de Instrumento é o único meio recursal que a parte possui para buscar a modificação de ordem judicial que lhe foi desfavorável.*

Por sua vez, a parte recorrente sustenta violação do art. 85 da Lei n. 11.101/2005, argumentando não ser o processo da falência o meio adequado para discutir a extinção do patrimônio de afetação.

O entendimento do Tribunal de origem não pode ser desconstituído apenas com fundamento no art. 85 da Lei n. 11.101/2005 – segundo o qual "*o proprietário de bem arrecadado no processo de falência ou que se encontre em poder do devedor na data da decretação da falência poderá pedir sua restituição*" –, porque a norma em referência nada dispõe a respeito do meio cabível para impugnar decisão interlocutória.

Dessa forma, está caracterizada deficiência na fundamentação recursal, a teor da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

## **Da extinção do patrimônio de afetação**

No mérito, a controvérsia reside em determinar se a quitação das obrigações com o agente financiador da obra é necessária para a extinção do patrimônio de afetação.

Nos termos do art. 31-E, I, da Lei n. 4.591/1964, a extinção do patrimônio de afetação pressupõe, entre outras condições cumulativas, a comprovação da quitação integral do débito relacionado ao financiamento da obra perante a instituição financeira

responsável. Isso implica que, para a desconstituição do patrimônio de afetação, que visa a assegurar a conclusão do empreendimento e proteger os adquirentes, é indispensável que todos os débitos financeiros assumidos para a execução da obra estejam plenamente liquidados.

O patrimônio de afetação, conforme estabelecido pela referida lei, funciona como proteção jurídica que assegura que os recursos destinados à construção de um empreendimento imobiliário sejam utilizados exclusivamente para esse fim, afastando o risco de desvio de verbas para outros projetos ou finalidades. Dessa forma, a exigência de quitação do financiamento busca não apenas garantir a integridade financeira do projeto, mas também proteger os direitos dos adquirentes que confiaram na viabilidade econômica e jurídica da obra.

Somente após a quitação do débito perante a instituição financeira é que se pode considerar cumprido um dos requisitos fundamentais para a extinção do patrimônio de afetação, permitindo que o empreendimento tenha uma conclusão jurídica e financeira adequada, garantindo a segurança de todas as partes envolvidas.

A esse respeito, Caio Mário da Silva Pereira ensina que a extinção do patrimônio de afetação ocorre com o encerramento natural da incorporação imobiliária, que se dá mediante o **cumprimento cumulativo de algumas exigências**, dentre elas a quitação das obrigações assumidas pelo incorporador com a instituição financiadora do empreendimento:

De acordo com o art. 31-E da Lei n. 4.591/1964, três situações podem levar à extinção do patrimônio de afetação. A primeira hipótese de extinção é o encerramento natural da incorporação imobiliária, que ocorrerá com os **seguintes fatos cumulativos**: (i) averbação da construção no registro imobiliário; (ii) registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes; e (iii) **quando houver financiamento da obra, a extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento. Logo, se a obra for concluída, mas ainda houver saldo devedor do financiamento, as unidades em estoque, pendentes de alienação pelo incorporador, continuam afetadas até que se complete o pagamento do saldo devedor.** Ocorrendo a quitação do financiamento, a afetação das unidades não negociadas será cancelada mediante averbação, sem conteúdo financeiro, do respectivo termo de quitação na matrícula matriz do empreendimento ou nas respectivas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas. Além disso, uma vez averbada a construção no registro imobiliário, o registro de cada contrato de compra e venda ou de promessa de venda, **acompanhado do respectivo termo de quitação da instituição financiadora da construção**, importará na extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica. (PEREIRA, Caio Mário da Silva; atualizadores: Melhim Chalhub e André Abelha. Condomínio e Incorporações. 16ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2023 - grifei)

No mesmo sentido, Arnaldo Rizzardo afirma que, "*em havendo*

*financiamento contraído pelo incorporador, a extinção se dá com o cumprimento das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento"* (Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária. Revista atualizada e ampliada. 9ª Ed. São Paulo: Editora Forense. 2022, p. 452).

Portanto, a Corte estadual, ao exigir a extinção das obrigações perante a instituição financeira para o encerramento do patrimônio de afetação, cumpriu o disposto no art. 31-E, I, da Lei n. 4.591/1964.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

É como voto.



CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA

Número Registro: 2020/0037391-2

PROCESSO ELETRÔNICO

REsp 1.862.274 / PR

Números Origem: 00147857920168160035 00421695420188160000 421695420188160000

PAUTA: 24/09/2024

JULGADO: 24/09/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA CRISTIANA SIMÕES AMORIM ZIOUVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : --- - EIRELI - MASSA FALIDA

REPR. POR : --- LTDA ADMINISTRADOR -

ADVOGADOS : PAULO VINÍCIUS DE BARROS MARTINS JUNIOR - PR019608

EDUARDO OLIVEIRA AGUSTINHO - PR030591

RODRIGO JOÃO GIARETTON - PR085758

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499

MANOEL DINIZ PAZ NETO - PR018886

MAURÍCIO PIOLI - PR019335

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Empresas - Recuperação judicial e Falência

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a) **LEANDRO DA SILVA SOARES**, pela parte: RECORRIDO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

C54254215581818805640=@ 2020/0037391-2 - REsp 1862274

Documento eletrônico VDA43590765 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006

Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 24/09/2024 18:05:29

Código de Controle do Documento: F6BB6347-2F76-425C-97E1-4E0FC54B0B8C