PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000577334

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2324266-07.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., ARQ VENDAS LTDA., AR22 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA e AR-24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., é agravado O JUÍZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 RICARDO NEGRÃO (Presidente sem voto), MAURÍCIO PESSOA E JORGE TOSTA.

São Paulo, 9 de junho de 2025.

SÉRGIO SHIMURA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

VOTO Nº 33162

A.I. n° 2324266-07.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo (3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais)

Agravantes: ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A E OUTROS

Agravado: O JUÍZO

Interessados: UNIÃO FEDERAL – PRFN, ESTADO DE SÃO PAULO, LASPRO CONSULTORIA LTDA. (ADMINISTRADORA JUDICIAL), AR03 – INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. E OUTROS

Juiz: Dr. Adler Batista Oliveira Nobre

Autos de origem nº 1103145-12.2024.8.26.0100

AGRAVO DE INSTRUMENTO - RECUPERAÇÃO JUDICIAL – "ARQUIPLAN" – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – SPE'S COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Decisão agravada que indeferiu o processamento da recuperação judicial da ARQUIPLAN quanto às sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação (SPE's AR22 e AR24) – Inconformismo das recuperandas – Não acolhimento.

1. Tratando-se de incorporação imobiliária, a Lei n. 4.591/1964, ao dispor sobre o patrimônio de afetação, mostra-se incompatível com o regime da recuperação judicial (Lei n. 11.101/2005). A sociedade de propósito específico (SPE), com patrimônio de afetação, não se sujeita à recuperação judicial. Pelo art. 2º da Lei n. 11.101/2005, não existe vedação legal expressa ao pedido de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

recuperação judicial da "sociedade de propósito específico". Mas a hipótese concreta não autoriza a inclusão das sociedades de propósito específico (SPE), com patrimônio de afetação, no pedido de recuperação judicial. A partir do momento em que incorporador, a seu alvedrio, submete a incorporação ao regime de afetação, todos os bens e direitos a ela vinculados, inclusive o terreno e suas acessões, ficam segregados e separados do patrimônio (geral) do incorporador, constituindo um patrimônio afetado e destinado à consecução da obra, à entrega das unidades aos respectivos adquirentes e liquidação do passivo perante a instituição financiadora do empreendimento (arts. 31-A e 31-E da Lei n. 4.591/1964). Resulta que o patrimônio de afetação, pelo regime da incomunicabilidade legal, não pode responder por outras dívidas, que não aquelas decorrentes do respectivo empreendimento. Tal sistema foi instituído como forma de conferir maior segurança ao mercado consumidor, de atrair a clientela, de facilitar a concessão de crédito e, por consequência, incrementar a atividade de incorporação imobiliária, com redução de custos e da carga tributária. Instituído patrimônio de afetação, primeiro tem de ser extinto, com a averbação da construção, registro dos títulos de domínio e, se o caso, extinção das obrigações perante a instituição financiadora do empreendimento. Antes disso, descabe projetar em resultado futuro como "patrimônio geral", sob pena de amalgamar e fundir ativos e passivos de uma SPE com o passivo de outra sociedade do mesmo grupo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

empresarial. Depois de extinto o patrimônio de afetação, se sobejar recursos, é que se pode falar em patrimônio "geral" do incorporador – ENUNCIADO 628, da VIII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal.
2. No caso, a extinção do patrimônio de afetação não foi averbada na matrícula dos imóveis. Não se sabe se existem obrigações pendentes da incorporadora, como as das instituições financeiras, que ainda não foram extintas (art. 31-E, Lei n. 4.591/1964) - RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A ("ARQUIPLAN"), ARQ VENDAS LTDA., AR22 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. e AR24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. contra a r. decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial somente para as empresas ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A (empresa controladora) e ARQ VENDAS LTDA. (empresa controlada), nos seguintes termos:

> *"(...) Nos termos do artigo 48 da Lei nº 11.101/05, para que uma empresa possa requerer Recuperação Judicial, é indispensável que esteja em atividade regular há mais de dois anos. No caso em análise, entretanto, conforme verificado no detalhado laudo de constatação prévia, não foi identificada atividade empresarial e/ou endividamento das seguintes sociedades: AR01, AR02, AR03, AR04, AR05, AR06, AR07, AR08, AR09, AR10, AR12, AR13, AR14, AR16, AR19, AR23, AR26, AR27, AR28, AR29, AR31, AR33,*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

AR36, AR37, AR38, AR39, AR40, AR41, AR43, Acto América Construção e Tecnologia em Obras Ltda., Arqcasa Incorporação e Construção Ltda., Credstilo Assessoria e Consultoria em Negócios Ltda., Arquiplan Apartamentos Residenciais Ltda., Estilo Crédito Assessoria e Consultoria em Negócios Ltda. e Grancred Participações Ltda (fls. 5201/5202).

Dessa forma, verifica-se que não estão presentes os requisitos legais necessários para o processamento da Recuperação Judicial dessas sociedades.

Por outro lado, não foram apresentadas as matrículas de nenhuma das SPE's, exceto das sociedades AR22 e AR24, devido a inexistência de empreendimentos com obras em andamento. No entanto, o artigo 237-A da Lei nº 6.015/73 estabelece que todas as averbações e registros relacionados à incorporação imobiliária devem ser feitos na matrícula de origem do imóvel ("matrícula mãe") e nas matrículas das unidades autônomas (apartamentos), incluindo-se a averbação da conclusão do empreendimento e/ou a extinção do patrimônio de afetação (fl. 5204).

Diante disso, e considerando o regime de incomunicabilidade do patrimônio de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e 31- E da Lei nº 4.591/1964, que estabelece um regime especial incompatível com o da Recuperação Judicial (Enunciado 628 do CJF e REsp: 1955428/SP), de rigor o ***indeferimento do processamento da Recuperação Judicial em relação a todas as SPEs que não comprovaram a***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

inexistência de patrimônio de afetação, bem como em relação às SPEs AR22 e AR24, que, ao contrário, comprovaram a existência do referido patrimônio.

Quanto as empresas Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Arq Vendas Ltda., os documentos juntados aos autos, em especial o laudo de constatação prévia (fls. 3191/3242 e 5015/5228), comprovam que as requerentes preenchem os requisitos legais para requerimento da recuperação judicial, conforme art. 48 da Lei nº 11.101/05. No mais, a petição inicial foi adequada e suficientemente instruída, nos termos exigidos pelo art. 51 da Lei nº 11.101/05 (...) Em síntese, o pedido está em termos para ter o seu processamento deferido somente em relação as empresas Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Arq Vendas Ltda., já que presentes os requisitos legais.

Assim, pelo exposto, nos termos do art. 52 da Lei 11.101/2005, DEFIRO O PROCESSAMENTO da recuperação judicial apenas das empresas Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Arq Vendas Ltda., em consolidação processual e substancial.

Em relação às demais, INDEFIRO o processamento da RJ, declarando parcialmente extinto o feito em relação a elas, com fulcro no art. 485, I, IV, VI e VIII, do CPC" (g/n) (fls. 5501/5508 do processo de origem).

As recorrentes sustentam, em resumo, que, em 01/07/2024, o "GRUPO ARQUIPLAN" ingressou com pedido de Recuperação Judicial, inserindo no polo ativo da demanda a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

empresa controladora (Incorporadora Arquiplan) e as empresas controladas (sociedades limitadas), as quais possuem ativo ou passivo a ser consolidado.

Asseveram que as empresas "AR22" e "AR24" reúnem todos os requisitos autorizadores para o processamento e deferimento da Recuperação Judicial, tendo em vista que: (i) possuem empreendimentos entregues, mas com unidades imobiliárias em estoque; (ii) possuem passivo necessário a ser consolidado; e (iii) a entrega dos empreendimentos já não representam risco ao consumidor final.

Argumentam que o regime de incomunicabilidade do patrimônio de afetação não se aplica às empresas "AR22" e "AR24", em razão das peculiaridades do caso, pois as empresas, até junho/2024, apresentaram prejuízo líquido de R$ 76.300,00 e R$ 1.000.000,00, possuem operação e atividade empresarial, e imóveis a comercializar/estoques no valor de R$ 15.224.927,00 e R$ 13.038.653,00 (fls. 5109/2150).

Dizem que as SPE's "AR22" e "AR24" têm direito ao deferimento da recuperação judicial, pois finalizaram suas obras, inexistindo prejuízo ao consumidor final, têm unidades em estoque (atividade empresarial) e apresentaram prejuízo líquido, necessitando da intervenção do Poder Judiciário.

Aduzem que a Lei 4.561/1964 ("Lei de Incorporações") foi instituída para a proteção de consumidores até a entrega do empreendimento, razão pela qual o patrimônio de afetação foi criado com escopo de proteger os adquirentes de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

unidades habitacionais. Assim, segundo as agravantes, até a entrega do empreendimento, isto é, finalização das obras, o regime do patrimônio de afetação subsiste para a proteção do consumidor final. Uma vez entregue o empreendimento, portanto, garantindo-se a inexistência de prejuízos ao consumidor, o regime do patrimônio de afetação deixa de subsistir, não representando incompatibilidade com o regime da Recuperação Judicial.

Pedem, assim, que seja deferido o processamento da recuperação judicial às empresas "AR22" e "AR24", *em consolidação processual e substancial*, sob pena de prejuízo ao soerguimento do "Grupo Arquiplan", diante da existência de um grupo econômico de fato e de direito, regido por vínculos de coligação/controle e interesses convergentes (art. 69-G da Lei nº 11.101/2005 e art. 113, CPC, e art. 69-J da Lei nº 11.101/2005).

Indeferido o pedido de antecipação de tutela recursal (fls. 83/85), sobreveio manifestação da Administradora Judicial (fls. 97/109).

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 128/133).

Não houve oposição ao rito de julgamento virtual.

É o relatório.

Depreende-se dos autos que, em 01/07/2024,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

as ora agravantes ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A ("ARQUIPLAN"), ARQ VENDAS LTDA., AR22 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. e AR24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. E OUTRAS apresentaram pedido de recuperação judicial (fls. 01/47 dos autos de origem).

Foi realizado laudo de constatação prévia (fls. 3191/3242 e 5016/5228 do processo de origem), o qual concluiu que a o processamento da recuperação judicial deve ser deferido apenas às sociedades ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A ("ARQUIPLAN") e ARQ VENDAS LTDA., pois algumas SPE's não possuem atividade empresarial nem endividamento.

E com relação à AR22 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. e à AR24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., foi constatado que:

"(...) possuem patrimônio de afetação nas suas respectivas matrículas, que deram origem aos empreendimentos "SNAP BELAVISTA" e "GO BARRA FUNDA" (...) "De qualquer forma, na forma do artigo 237- A, da Lei6.015/73, as averbações e os registros de todas as transações que envolvem a incorporação imobiliária serão realizados na matrícula de origem do imóvel ("matrícula mãe") e, em cada unidade das matrículas recipiendárias das unidades autônomas(apartamentos), bem como a própria averbação de conclusão do empreendimento (...) No que se refere às sociedades Requerentes AR24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. e AR22 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., esta Perita opina igualmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

indeferimento do processamento da Recuperação Judicial, haja vista a constituição de patrimônio de afetação, conforme matrículas apresentadas aos autos do processo, consoante fundamentação já exarada no tópico VI do Laudo de Constatação Prévia de fls. 3191" (fls. 5203/5206, origem).

O MM. Juízo "a quo", em 25/09/2024, deferiu o processamento da recuperação judicial, em consolidação processual e substancial, somente das empresas ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e ARQ VENDAS LTDA.

Quanto às sociedades AR22 e AR24, foi indeferido o processamento da recuperação judicial ao fundamento de que não foi averbada na matrícula do imóvel a conclusão do empreendimento e/ou extinção do patrimônio de afetação (fls. 5501/5508 do processo de origem).

Contra essa parte da decisão, as requerentes se insurgem no presente agravo de instrumento, postulando que o processamento da recuperação judicial seja deferido também às empresas "AR22" e "AR24".

O recurso, porém, não comporta acolhimento.

As agravantes afirmam, em suma, que as obras desenvolvidas por estas SPEs foram integralmente concluídas, sendo que estão em atividade empresarial (têm inclusive unidades em estoque para comercialização) e têm passivo e ativo a serem consolidados. Afirmam que os empreendimentos foram entregues, inexistindo prejuízo ao consumidor final e que o patrimônio de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

afetação não subsiste, pois os empreendimentos foram entregues.

Pois bem.

A sociedade de propósito específico não constitui tipo societário específico, podendo ser simples ou empresária. Mas se a sua atividade for direcionada a um fim ou a um negócio específico, recebe a denominação "*sociedade de propósito específico*", como se infere do art. 981, parágrafo único, Código Civil ("*Celebram contrato de sociedade as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir, com bens ou serviços, para o exercício de atividade econômica e a partilha, entre si, dos resultados. Parágrafo único. A atividade pode restringir-se à realização de um ou mais negócios determinados*").

Pode ter natureza de sociedade anônima ou sociedade limitada, cuja lei de regência será a Lei n. 6.404/1976 ou o Código Civil, respectivamente.

A sociedade de propósito específico, além de poder assumir qualquer tipo societário, pode ter seu patrimônio separado como forma de garantia de alguns credores, isto é, vinculado a determinada espécie de dívida.

Tratando-se de incorporação imobiliária, a Lei n. 4.591/1964 dispõe sobre o ***patrimônio de afetação*** em seus arts. 31-A a 31-F, que cuidam apenas de ***falência*** do incorporador, e não da recuperação judicial (art. 31-F, Lei n. 4.591/1964).

Pelo art. 2º da Lei n. 11.101/2005, não existe

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

vedação legal expressa ao pedido de recuperação judicial da sociedade de propósito específico.

Mas a hipótese concreta não autoriza a inclusão das sociedades de propósito específico (SPE's) AR22 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. e AR24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., com patrimônio de afetação, no pedido de recuperação judicial.

As SPE's com *patrimônio de afetação* não se sujeitam à recuperação judicial, por haver incompatibilidade entre a Lei n. 4.591/1964 e a Lei n. 11.101/2005.

Explica-se. A partir do momento em que incorporador, a seu alvedrio, submete a incorporação ao regime de afetação, todos os bens e direitos a ela vinculados, inclusive o terreno e suas acessões, ficam segregados e separados do patrimônio (geral) do incorporador, constituindo um patrimônio afetado e destinado à consecução da obra, à entrega das unidades aos respectivos adquirentes e liquidação do passivo perante a instituição financiadora do empreendimento, como se extrai dos arts. 31-A e 31-E da Lei n. 4.591/1964.

O art. 31-A da Lei n. 4.591/1994 estabelece que "*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*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

aos respectivos adquirentes".

Cuida-se de mecanismo que visa proteger tanto os adquirentes de unidades imobiliárias, como o financiador da construção, uma vez que os recursos recebidos pelo incorporador, sejam aqueles aportados pelos adquirentes, sejam os fornecidos pelo agente financeiro, ficam segregados e apartados do patrimônio geral do incorporador.

Como escreve JOSÉ VICENTE AMARAL FILHO, "*A opção do incorporador pelo patrimônio de afetação tem como objetivo principal fazer com que os recursos da respectiva incorporação estejam direcionados à conclusão das obras, e entrega das unidades autônomas aos adquirentes das futuras unidades, sem que eventuais problemas financeiros ou empresariais sofridos pela incorporadora possam repercutir negativamente no empreendimento, quer atrasando a conclusão das obras, quer causando a paralização delas*" ("Proteção do adquirente no patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias" – "Operações Imobiliárias – Estruturação e tributação" – Coordenadores: Renato Vilela Faria; Leonardo Freitas de Moraes e Castro, Ed. Saraiva, 2016, p. 437).

Resulta que o patrimônio de afetação, pelo regime da incomunicabilidade legal, não pode responder por outras dívidas, que não aquelas decorrentes do respectivo empreendimento.

Tal sistema foi instituído como forma de conferir maior segurança ao mercado consumidor, de atrair a clientela, de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

facilitar a concessão de crédito e, por consequência, incrementar a atividade da incorporação imobiliária, com redução de custos e da carga tributária.

No caso em apreço, ainda que as obras dos empreendimentos "SNAP BELA VISTA" e "GO BARRA FUNDA" tenham sido finalizadas, o patrimônio de afetação ainda subsiste, vez que, como bem observado pela Administradora Judicial e pelo MM. Juízo "a quo", a extinção do patrimônio de afetação não foi averbada na matrícula dos imóveis.

Nessa linha, a manifestação da Administradora Judicial, que bem ponderou que: "*Para o caso em tela, as duas matrículas apresentadas no processo recuperacional, atinentes aos empreendimentos das AGRAVANTES AR22 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. e AR24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. demonstram, de forma cristalina, a existência de patrimônio de afetação, o qual não fora extinto, como cediço, com a alegada entrega dos empreendimentos.*

17. Primeiro porque ainda há estoque (unidades a serem comercializadas) e segundo, em razão da ausência de notícias do adimplemento das obrigações das incorporadoras perante as financiadoras dos empreendimentos" (fls. 102).

Somado a isso, como exposto, o patrimônio de afetação não constitui proteção apenas aos adquirentes das unidades, mas também garantia de liquidação do passivo perante a instituição financiadora do empreendimento.

Assim, além de não haver provas de que todas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

as unidades dos empreendimentos foram devidamente entregues aos adquirentes, o patrimônio de afetação deve subsistir para proteger também o financiador da construção.

Dir-se-á que as obras já foram concluídas. Mas, como dito, não se sabe se existem obrigações pendentes da incorporadora, como as das *instituições financeiras* que ainda não foram extintas (art. 31-E, Lei n. 4.591/1964).

Noutras palavras, havendo patrimônio de afetação, primeiro tem de ser extinto, com a averbação da construção, registro dos títulos de domínio e, se o caso, extinção das obrigações perante a instituição financiadora do empreendimento.

Depois de extinto o patrimônio de afetação, se sobejar recursos, é que se pode falar em patrimônio "geral" do incorporador.

Na linha de proteger o empreendimento da ingerência de outros credores, é interessante lembrar disposição que prevê a **impenhorabilidade** de créditos oriundos de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra (art. 833, XII, CPC).

Nesse passo, o **Enunciado nº 628**, da VIII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal dispõe 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

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***." (g/n).

A esse propósito, MARCELO BARBOSA SACRAMONE leciona que "*Uma relevante consequência da instituição do patrimônio de afetação constitui a perda, pelo titular desse patrimônio de afetação, do direito de livre disposição e utilização dos bens, cujo exercício ficará condicionado ao cumprimento da finalidade para a qual foi constituído o patrimônio de afetação. (...) No que se refere à recuperação judicial, o patrimônio de afetação, em razão das particularidades expostas acima, não poderá ser atingido em caso de recuperação judicial da SPE. (...) Diante desse regime especial, suprime-se a autonomia do incorporador em relação aos bens e obrigações contraídas em razão do empreendimento. A despeito de continuar na propriedade do incorporador, os referidos bens ficam vinculados ao desenvolvimento do empreendimento, de modo que a ingerência do titular é limitada para se preservar o referido patrimônio e garantir os credores que com eles serão satisfeitos. A limitação da autonomia do incorporador, nesses termos, impede que qualquer alteração na relação jurídica envolvendo os credores seja realizada, a menos que haja anuência expressa do contratante*" ("Comentários à Lei de Recuperações de Empresas e Falência", 4ª. edição. São Paulo: SaraivaJur, p. 19).

Sem destoar, MELHIM NAMEM CHALHUB destaca que "estando uma incorporação submetida ao regime legal da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

incomunicabilidade, os créditos oriundos dos contratos de alienação das unidades imobiliárias que a compõem, vinculados à realização do objeto de afetação, e as obrigações a eles correspondentes, não integram o plano de recuperação judicial. Isto posto, na medida em que a empresa recuperanda deve continuar em atividade, os administradores da empresa recuperanda prosseguirão com o recebimento dos preços convencionados nos contratos de venda, assim como os recursos provenientes de financiamento, se houver, na execução da obra e liquidação do passivo da incorporação; nessa atividade, esses mesmos administradores manterão separadas a conta corrente e a contabilidade de cada incorporação afetada, fornecerão à comissão de representantes demonstrativos trimestrais sobre o empreendimento e continuarão a praticar os demais atos típicos da administração dos patrimônios de afetação, definidos no art. 31-D da Lei nº 4.591/1964. **Cessada a incomunicabilidade, por efeito do cumprimento da destinação da afetação, isto é, conclusão da obra, entrega das unidades aos adquirentes e resgate do financiamento da construção, se houver, extingue-se o patrimônio de afetação e seu resultado será incorporado ao patrimônio geral da empresa recuperanda**. Se, nessa ocasião, a recuperação judicial ainda estiver em curso, o conjunto dos direitos e obrigações assim desafetado passará a submeter-se ao plano aprovado pela assembleia dos credores" ("Incorporação imobiliária", 5. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2019, e-book, item 3.5.6.1) (g/n).

SCALZILLI, SPINELLI e TELLECHEA também entendem ser incabível a recuperação judicial para sociedade de propósito específico com patrimônio de afetação: "no contexto recuperatório a LREF é omissa. De qualquer sorte, apesar da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

omissão, entende-se que deve ser respeitado o patrimônio de afetação (não estando sujeita à recuperação judicial, o que acaba por inviabilizar, apesar de inexistir impedimento jurídico, o ajuizamento da recuperação judicial de sociedade de propósito específico cujo patrimônio se confunde essencialmente com o patrimônio de afetação destinado à incorporação de empreendimentos imobiliários), uma vez que seria incompatível com a recuperação judicial. Assim, os adquirentes de unidades imobiliárias, na forma da legislação especial, devem decidir o rumo a ser dado ao empreendimento em cenário de insolvência" (JOÃO PEDRO SCALZILLI, LUIS FELIPE SPINELLI, RODRIGO TELLECHEA, "Recuperação de Empresas e Falências", 3ª. edição, Almedina, p. 344, n. 2.1.3).

Daí a escorreita decisão do MM. Juízo "a quo": *"(...) Por outro lado, não foram apresentadas as matrículas de nenhuma das SPE's, exceto das sociedades AR22 e AR24, devido a inexistência de empreendimentos com obras em andamento. No entanto, o artigo 237-A da Lei nº 6.015/73 estabelece que todas as averbações e registros relacionados à incorporação imobiliária devem ser feitos na matrícula de origem doi móvel ("matrícula mãe") e nas matrículas das unidades autônomas (apartamentos), incluindo-se a averbação da conclusão do empreendimento e/ou a extinção do patrimônio de afetação (fl.5204).*

Diante disso, e considerando o regime de incomunicabilidade do patrimônio de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e 31-E da Lei nº 4.591/1964, que estabelece um regime especial incompatível com o da Recuperação Judicial (Enunciado 628 do CJF e REsp:1955428/SP), de rigor o indeferimento do processamento da Recuperação Judicial em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.

relação a todas as SPEs que não comprovaram a inexistência de patrimônio de afetação, bem como em relação às SPEs AR22 e AR24, que, ao contrário, comprovaram a existência do referido patrimônio" (fls. 5503 do processo de origem).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

SÉRGIO SHIMURA
Relator

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO SEIJI SHIMURA, liberado nos autos em 09/06/2025 às 15:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2324266-07.2024.8.26.0000 e código 05tNBW03.