SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2163954 - RS (2022/0207774-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	ELY DOS SANTOS RODRIGUES
AGRAVANTE	:	GIORDANA BERNINI FIORETTI
AGRAVANTE	:	JUREMA DE MEDEIROS RODRIGUES
AGRAVANTE	:	MATEUS PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	MATEUS PEREIRA DOS SANTOS - RS053607
		GIORDANA BERNINI FIORETTI - RS103782
AGRAVADO	:	RESIDENCIAL ALICANTE EDIFICACOES SPE LTDA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. PENHORA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A penhora do patrimônio de afetação é possível quando o crédito decorre da consecução do empreendimento imobiliário, o que não é o caso dos autos.

2. No caso concreto, rever o entendimento do Tribunal de origem, com o objetivo de acolher a pretensão recursal para que se reconheça a viabilidade da penhora de bem supostamente afetado ao patrimônio do empreendimento em questão, demandaria necessário revolvimento de matéria fática, o que é inviável em sede de recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial".

Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/03/2024 a 18/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 18 de março de 2024.

Documento eletrônico VDA40731738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/03/2024 16:30:09
Código de Controle do Documento: 11157654-b26a-4e21-a57c-0135642aa314

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA40731738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/03/2024 16:30:09
Código de Controle do Documento: 11157654-b26a-4e21-a57c-0135642aa314

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2163954 - RS (2022/0207774-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	ELY DOS SANTOS RODRIGUES
AGRAVANTE	:	GIORDANA BERNINI FIORETTI
AGRAVANTE	:	JUREMA DE MEDEIROS RODRIGUES
AGRAVANTE	:	MATEUS PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	MATEUS PEREIRA DOS SANTOS - RS053607
		GIORDANA BERNINI FIORETTI - RS103782
AGRAVADO	:	RESIDENCIAL ALICANTE EDIFICACOES SPE LTDA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. PENHORA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.
1. A penhora do patrimônio de afetação é possível quando o crédito decorre da consecução do empreendimento imobiliário, o que não é o caso dos autos.
2. No caso concreto, rever o entendimento do Tribunal de origem, com o objetivo de acolher a pretensão recursal para que se reconheça a viabilidade da penhora de bem supostamente afetado ao patrimônio do empreendimento em questão, demandaria necessário revolvimento de matéria fática, o que é inviável em sede de recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial".
Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por ELY DOS SANTOS RODRIGUES, GIORDANA BERNINI FIORETTI, e outros contra decisão monocrática de relatoria do Min. Paulo de Tarso Sanseverino que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.(fls. 477-480).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL assim ementado (fl. 71):

Documento eletrônico VDA40478479 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 04/03/2024 14:55:04
Código de Controle do Documento: 94373e19-1a3b-40e5-a974-16fa6df5475f

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REGIME DE AFETAÇÃO. INDISPONIBILIDADE DE BENS. INVIABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.
PENHORA DE BENS. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Conforme estabelece o caput do art. 31-A da Lei 4.591/64, o patrimônio de afetação é destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias.
No caso concreto, os valores que a parte agravada deve quitar em prol da parte agravante, advindos de sentença proferida em ação de rescisão de contrato, bem como o crédito decorrente de honorários advocatícios, deverão ser satisfeitos pelo seu próprio patrimônio da empresa devedora, e não pelo patrimônio de afetação, cuja finalidade é diversa daquela apontada pela parte agravante.
Inviável a penhora de bem afetado ao patrimônio do empreendimento em questão, a teor do art. 833, inc. XII, do CPC.
Recurso não provido.

Sem embargos de declaração.

Alega a agravante que não é caso de aplicação da Súmula n. 7/STJ, pois os fatos estão delineados no acórdão recorrido, devendo-se apenas valorá-los para a correta aplicação da lei.

Aduz, ainda, que "Não há qualquer necessidade de reanálise de prova, no caso em questão, referente ao objeto do recurso especial, qual seja, o direito de os Agravantes, Ely e Jurema, penhorar o imóvel indicado, do patrimônio afetado, em virtude do crédito a ser adimplido decorrer de contrato de compra e venda de imóvel no empreendimento destacado." (fl. 486).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada não foi instada a manifestar-se, pois está sem representação nos autos, conforme certidão à folha 489.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, pois a parte não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Da detida análise dos autos, observa-se que a agravante irresigna-se com a decisão do Tribunal a quo em que declarou ser inviável a penhora do imóvel, pois os créditos oriundos da rescisão do contrato deverão ser satisfeitos pelo próprio patrimônio

Documento eletrônico VDA40478479 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 04/03/2024 14:55:04
Código de Controle do Documento: 94373e19-1a3b-40e5-a974-16fa6df5475f

da empresa devedora, e não pelo patrimônio de afetação, cuja finalidade é diversa daquela apontada pela parte agravante.

Quanto ao ponto, o Tribunal de origem asseverou que (fls. 68-69):

> O patrimônio de afetação tem por finalidade garantir a execução/conclusão do empreendimento ao qual está afetado, ou seja, os bens e valores afetados ao patrimônio de determinado empreendimento servem de garantia à conclusão das obras, mas não tem a finalidade de garantir o adimplemento de créditos advindos da rescisão de contrato de compra e venda do empreendimento em questão, como no presente caso.
>
> Conforme estabelece o caput do art. 31-A da Lei 4.591/64, o patrimônio de afetação é destinado à "consecução da incorporação" e "à entrega das unidades imobiliárias".
>
> [...]
>
> Deste modo, o patrimônio de afetação é destacado do patrimônio da empresa responsável pelo empreendimento, exatamente para evitar que problemas financeiros da construtora/incorporadora resultem na não entrega dos imóveis adquiridos pelos consumidores. Inclusive, na matrícula do citado imóvel consta o registro de afetação.
>
> Assim, os valores que a empresa agravada deve quitar em prol da parte agravante, advindos de sentença proferida em ação de rescisão de contrato, deverão ser satisfeitos pelo patrimônio da empresa, e não pelo patrimônio destacado em regime de afetação, cuja finalidade é diversa daquela apontada pela parte agravante.

Ainda, importante destacar o fundamento utilizado pela origem quando do acolhimento dos embargos que rejeitou pedido de indisponibilidade de bens:

> Isso porque o imóvel em questão é patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes, não fazendo parte, portanto, do patrimônio da empresa executada, tudo conforme consta da matrícula MATRIMÓVEL5 do evento 28 (averbação 2).
>
> Assim, não há como ser deferida a indisponibilidade de um bem que sequer integra o patrimônio da executada nem autorizar a expedição de certidão para registro de admissão da execução na matrícula desse bem.

Assim, de todo o arrazoado, extrai-se que a penhora do patrimônio de afetação é possível quando o crédito decorre da consecução do empreendimento

Documento eletrônico VDA40478479 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 04/03/2024 14:55:04
Código de Controle do Documento: 94373e19-1a3b-40e5-a974-16fa6df5475f

imobiliário, o que não é o caso dos autos, uma vez que o bem em questão não faz parte do patrimônio da empresa executada.

Desse modo, rever o entendimento do Tribunal de origem, com o objetivo de acolher a pretensão recursal para que se reconheça a viabilidade da penhora de bem supostamente afetado ao patrimônio do empreendimento em questão, demandaria o necessário revolvimento de matéria fática, o que é inviável em sede de recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial".

A propósito, *mutatis mutandis*, cito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE IMÓVEL DESTINADO À SEDE DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL. EXCEPCIONALIDADE DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE OUTROS BENS PENHORÁVEIS SUFICIENTES PARA A SATISFAÇÃO DA DÍVIDA SEM PREJUÍZO AO CREDOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
> 1. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento jurisprudencial consolidado de que é legítima a penhora da sede do estabelecimento comercial, quando inexistentes outros bens passíveis de penhora e desde que não sirva à residência da família (Súmula 451/STJ).
> **2. No caso dos autos, a Corte de origem concluiu que não consta nos autos prova de que há outros bens passíveis de constrição e suficientes para a satisfação da dívida sem prejuízos ao exequente, razão pela qual se justifica a penhora da sede do estabelecimento comercial da agravante. A modificação do entendimento da Corte de origem demandaria a análise do acervo fático-probatório dos autos, óbice da Súmula 7 do STJ.**
> 3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
> 4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada, e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.
> (AgInt no AREsp n. 2.350.064/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

Por fim, a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea "a'" do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela

Documento eletrônico VDA40478479 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 04/03/2024 14:55:04
Código de Controle do Documento: 94373e19-1a3b-40e5-a974-16fa6df5475f

divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA40478479 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 04/03/2024 14:55:04
Código de Controle do Documento: 94373e19-1a3b-40e5-a974-16fa6df5475f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.163.954 / RS

Número Registro: 2022/0207774-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02742253620198217000 27422536201982170000 50000215720188210014
50000215720188210014027422536201982170000 50821691720218217000

Sessão Virtual de 12/03/2024 a 18/03/2024

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	ELY DOS SANTOS RODRIGUES
AGRAVANTE	:	GIORDANA BERNINI FIORETTI
AGRAVANTE	:	JUREMA DE MEDEIROS RODRIGUES
AGRAVANTE	:	MATEUS PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	MATEUS PEREIRA DOS SANTOS - RS053607
		GIORDANA BERNINI FIORETTI - RS103782
AGRAVADO	:	RESIDENCIAL ALICANTE EDIFICACOES SPE LTDA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	ELY DOS SANTOS RODRIGUES
AGRAVANTE	:	GIORDANA BERNINI FIORETTI
AGRAVANTE	:	JUREMA DE MEDEIROS RODRIGUES
AGRAVANTE	:	MATEUS PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	MATEUS PEREIRA DOS SANTOS - RS053607
		GIORDANA BERNINI FIORETTI - RS103782
AGRAVADO	:	RESIDENCIAL ALICANTE EDIFICACOES SPE LTDA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

Documento eletrônico VDA40712354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/03/2024 00:08:29
Código de Controle do Documento: 99cd3c4a-fde6-4f45-93ad-61390c80824c

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/03/2024 a 18 /03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 19 de março de 2024

Documento eletrônico VDA40712354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/03/2024 00:08:29
Código de Controle do Documento: 99cd3c4a-fde6-4f45-93ad-61390c80824c