



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2205476 - SP(2024/0191937-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **ROSSI RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FERDINANDO CESAR LUNARDI FILHO - SP270832**
EDUARDO SECCHI MUNHOZ - SP126764
JULIA CASTRO CONSTANTINO - SP501083
MARCOS LEAL DE MORAES SANTANA - SP489579
RAPHAEL MALDI MENDES - SP439913
GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF07383
FRANCISCO QUEIROZ CAPUTO NETO - DF011707
ALEXANDRE VIDIGAL DE OLIVEIRA - DF068300
RECORRIDO : **BANCO DO BRASIL SA**
ADVOGADOS : **WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825**
ANDRE PRETO MAGRI - SP403326
SILVIA BESSA RIBEIRO BIAR - SP186689
SEVERINO DO RAMO CHAVES DE LIMA - PB008301
RUDOLF SCHAITL - TO000163
RUBENS MASSAMI KURITA - SP230492
CRISTIANO KINCESCKI - DF034951
ANNA LUIZA LUNA MONTENEGRO STRAATMANN - BA022986
MAURICIO VELOSO QUEIROZ - SP326730
LUIS NEI GONCALVES DA SILVA JUNIOR - DF069917
INTERES. : **WALD ADMINISTRACAO DE FALENCIAS E EMPRESAS EM**
RECUPERACAO JUDICIAL LTDA
ADVOGADA : **ADRIANA CAMPOS CONRADO ZAMPONI - SP400815**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE). INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCOMPATIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. Julgamento conjunto dos REspS n. 2.164.771/SP, 2.185.479/SP, 2.205.476/SP e 2.205.480/SP para se evitar a existência de decisões conflitantes.

2. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, a inviabilidade de inclusão de sociedade de propósito específico (SPE) ao rito da recuperação judicial.

3. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. Precedentes.

4. O acórdão não comporta censura, pois coaduna-se com a jurisprudência do STJ: "A Terceira Turma desta Corte Superior, ao apreciar Recurso Especial n. 1.958.062/RJ [...], assentou que as sociedades de propósito específico **com** patrimônio de afetação que atuam na atividade de incorporação imobiliária não podem se sujeitar à recuperação judicial, sob qualquer ângulo que se analise, haja vista a incompatibilidade sistêmica entre os institutos" (AgInt no AREsp n. 2.141.952/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 25/10/2023).

Recurso especial 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, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, que acompanhou o Sr. Ministro Relator com acréscimo de fundamentação, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira (Presidente) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 12 de maio de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2205476 - SP(2024/0191937-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **ROSSI RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FERDINANDO CESAR LUNARDI FILHO - SP270832**
EDUARDO SECCHI MUNHOZ - SP126764
JULIA CASTRO CONSTANTINO - SP501083
MARCOS LEAL DE MORAES SANTANA - SP489579
RAPHAEL MALDI MENDES - SP439913
GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF07383
FRANCISCO QUEIROZ CAPUTO NETO - DF11707
ALEXANDRE VIDIGAL DE OLIVEIRA - DF068300
RECORRIDO : **BANCO DO BRASIL SA**
ADVOGADOS : **WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825**
ANDRE PRETO MAGRI - SP403326
SILVIA BESSA RIBEIRO BIAR - SP186689
SEVERINO DO RAMO CHAVES DE LIMA - PB008301
RUDOLF SCHAITL - TO000163
RUBENS MASSAMI KURITA - SP230492
CRISTIANO KINCYESCKI - DF034951
ANNA LUIZA LUNA MONTENEGRO STRAATMANN - BA022986
MAURICIO VELOSO QUEIROZ - SP326730
LUIS NEI GONCALVES DA SILVA JUNIOR - DF069917
INTERES. : **WALD ADMINISTRACAO DE FALENCIAS E EMPRESAS EM**
RECUPERACAO JUDICIAL LTDA
ADVOGADA : **ADRIANA CAMPOS CONRADO ZAMPONI - SP400815**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE). INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCOMPATIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. Julgamento conjunto dos REspS n. 2.164.771/SP, 2.185.479/SP, 2.205.476/SP e 2.205.480/SP para se evitar a existência de decisões conflitantes.

2. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, a inviabilidade de inclusão de sociedade de propósito específico (SPE) ao rito da recuperação judicial.

3. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. Precedentes.

4. O acórdão não comporta censura, pois coaduna-se com a jurisprudência do STJ: "A Terceira Turma desta Corte Superior, ao apreciar Recurso Especial n. 1.958.062/RJ [...], assentou que as sociedades de propósito específico **com** patrimônio de afetação que atuam na atividade de incorporação imobiliária não podem se sujeitar à recuperação judicial, sob qualquer ângulo que se analise, haja vista a incompatibilidade sistêmica entre os institutos" (AgInt no AREsp n. 2.141.952/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 25/10/2023).

Recurso especial improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por ROSSI RESIDENCIAL S.A. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 107-109):

AGRAVO INTERNO - Interposição contra decisão que deferiu em parte o efeito suspensivo - Agravo interno cujo exame fica prejudicado diante do julgamento do agravo de instrumento - AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - GRUPO ROSSI - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - SPE COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Decisão agravada que deferiu o processamento da recuperação judicial do Grupo ROSSI, inclusive quanto às sociedades de propósito específico (SPE), com patrimônio de afetação - Inconformismo do BANCO DO BRASIL S/A - 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, em princípio, não haveria vedação legal expressa ao pedido de recuperação judicial da sociedade de propósito específico, independentemente de existir patrimônio de afetação. 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 garantir 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 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. Sem voto. Outro fator impeditivo de a SPE, com patrimônio de afetação, requerer recuperação judicial, é a circunstância de os credores extraconcursais, ou mesmo os adquirentes das unidades, não poderem participar nem influir na votação do plano de recuperação judicial - Precedentes (casos ESSER, TINDER, JOÃO FORTES) - RECURSO PROVIDO.

3. Crédito extraconcursal. A discussão e análise sobre a essencialidade do bem deve ser feita perante o juízo recuperacional, todavia após um ato específico de constrição (art. 6º, § 7º- A, Lei n. 11.101/2005), e não mediante comando judicial genérico e antecipatório, muito menos com a cominação de sanção por ato atentatório à dignidade de justiça. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 224-234).

No presente recurso especial, a recorrente alega que (fl. 393):

[...] o acórdão recorrido: (i) negou vigência aos arts. 1º e 47 da LRF; (ii) adotou interpretação extensiva e *contra legem* dos arts. 2º, 48, 119, inciso IX, da LFR e arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/1964; e (iii) violou os arts. 1.019, *caput*, 1.022 e 932, III do CPC.

Nesse contexto, traça, em síntese, tese recursal de que inexistente vedação ao deferimento do pedido de recuperação judicial às sociedades de propósito específico (SPE) com patrimônio de afetação. A propósito (fl. 244):

24. Este recurso especial tem por objeto a reforma do v. acórdão recorrido exclusivamente para fins de admitir que as SPEs com PA possam ingressar no polo ativo da Recuperação Judicial, fundamentado no direito das sociedades comerciais a ajuizarem pedido de recuperação

judicial (art. 1º da LRF). Em outras palavras, não há, no presente recurso, questionamentos quanto a análise dos fatos analisados no v. acórdão recorrido.

25. A discussão é unicamente jurídica e se resume à possibilidade jurídica de sociedades com patrimônio de afetação imobiliário de ajuizarem pedido de recuperação judicial, desde que sejam excluídos dos efeitos da recuperação judicial os ativos e passivos que estiverem diretamente vinculados a tal patrimônio separado.

Na oportunidade, acena com dissídio jurisprudencial.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 530-543), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo da instância de origem (fls. 554-556), o que ensejou a interposição de agravo (fls. 559-623).

Apresentada contraminuta do agravo (fls. 669-677), subiram os autos ao STJ, advindo decisão desta relatoria determinando a conversão dos autos em recurso especial (fls. 691-693).

Ato contínuo, foi proferida decisão monocrática de minha relatoria que negou provimento ao recurso especial (fls. 699-707) e integralizada com o *decisum* que rejeitou subsequentes embargos de declaração (fls. 734-737).

Interposto agravo interno, o referido recurso, em especial após pedido de vista do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, foi provido "para tornar sem efeito as decisões anteriormente proferidas e determinar a inclusão em pauta presencial do Recurso Especial, independentemente da publicação do acórdão" (fl. 799).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Conforme se infere dos autos e da própria narrativa das recorrentes, o presente processo decorre de decisão interlocutória proferida pelo juízo que deferiu "o processamento da recuperação judicial da ROSSI RESIDENCIAL S. A. [...] e das Outras 313 sociedades empresárias acima mencionadas" (fl. 5), sendo que, entre as sociedades do "Grupo Rossi" e que ajuizaram o pedido, se encontra sociedades de propósito específico (SPE) com patrimônio de afetação.

O deferimento da recuperação às SPEs foi objeto de impugnação por partes diversas, dando origem aos Agravos de Instrumento n. 2255397-60.2022.8.26.0000, 2268596-52.2022.8.26.0000, 2250467-96.2022.8.26.0000 e 2249427-79.2022.8.26.0000 e cujos julgamentos pelo TJSP foram objeto dos Recursos Especiais n. 2.164.771/SP, 2.185.479/SP, **2.205.476/SP** e 2.205.480/SP, respectivamente, dos quais passo à análise em conjunto para evitar a existência de decisões conflitantes.

Pois bem.

De início, inexistente a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, a incontestável objeção do então agravante, ora recorrido (Banco do Brasil S. A.), quanto ao deferimento irrestrito da recuperação ao "Grupo Rossi" e, com isso, a inclusão de SPEs aos seus efeitos.

E, a propósito do contexto recursal, destacou a origem a existência de quatro fundamentos que "não autoriza a inclusão das sociedades de propósito específico (SPE), com patrimônio de afetação, no bojo da recuperação judicial", quais sejam:

1.1. Primeiro, que no caso em apreço 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 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, seja aqueles aportados pelos adquirentes, seja os fornecidos pelo agente financeiro, ficam segregados e apartados do patrimônio geral do incorporador.

[...]

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 garantir maior segurança ao mercado consumidor, de atrair a clientela, de 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, o GRUPO ROSSI, ao responder o recurso, admite que o crédito do ora agravante Banco do Brasil é extraconcursal, sustentando que o patrimônio

segregado não será atingido, mas sim o patrimônio geral, que terá de responder por um passivo de mais de R\$ 182.992.187,76 (fls. 49/75 deste agravo).

Entretanto, não se sabe se tal passivo (patrimônio geral) irá ou não comprometer o patrimônio de afetação, principalmente porque, ao que se infere do inconformismo recursal, ainda há muitos credores atrelados às SPE's com patrimônio de afetação.

Dir-se-á que as obras já foram concluídas. Mas, como dito, há 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.

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 empresarial.

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 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).

[...]

1.2. Segundo, que foi autorizado pelo MM. Juízo "a quo" para que o GRUPO ROSSI apresente plano único em consolidação substancial.

Se é certo que o MM. Juízo "a quo" deferiu o processamento da recuperação judicial em consolidação processual (art. 69-G, Lei n. 11.101/2005), permitiu a apresentação de plano único, em consolidação substancial.

Confiram-se os seus termos:

"8.1) Diante do quanto apurado no laudo de constatação prévia, com aferição da apresentação individualizada dos documentos de cada uma das sociedades que compõem o grupo societário, defiro que o processamento desta recuperação judicial seja realizado em consolidação processual, com a coordenação de atos processuais, garantida a

independência dos devedores, dos seus ativos e dos seus passivos, nos termos dos arts. 69-G e 69-H da Lei 11.101/2005, devendo as recuperandas proporem meios de recuperação independentes e específicos para a composição de seus passivos, admitida a sua apresentação em plano único.

8.2) Na hipótese do exercício de pretensão de apresentação de plano único em consolidação substancial, deverão as recuperandas, quando de sua apresentação no prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 53 da Lei 11.101/2005, apresentar as justificativas do racional econômico na escolha dessa hipótese de soerguimento, bem como a comprovação de preenchimento dos requisitos previstos no art. 69-J do aludido diploma legal, para apreciação judicial sobre a possibilidade da votação de plano consolidado". (fls. 24111/24112, origem).

1.3. Credor extraconcursal. Outro fator impeditivo de a SPE, com patrimônio de afetação, requerer recuperação judicial, é a circunstância de os credores extraconcursais não poderem participar nem influir na votação do plano de recuperação judicial.

Na hipótese vertente, a instituição financeira agravante, por ser credora fiduciária, por ser credora extraconcursal, não tem direito de analisar se o bem alienado fiduciariamente ou se as receitas decorrentes das vendas das unidades integram os meios de soerguimento do GRUPO ROSSI.

Em acréscimo, insta lembrar a posição dos "adquirentes" das unidades, que sequer são "credores". Os adquirentes se fiam na existência do patrimônio de afetação para adquirir os respectivos imóveis do empreendimento.

Se o empreendimento submeter-se ao regime recuperacional, tais adquirentes, não sendo "credores", ficam totalmente impotentes para deliberar sobre o destino do empreendimento, muito menos votar no plano de recuperação judicial.

1.4. Quarto, que há precedentes que desautorizam o pedido de recuperação judicial de sociedade de propósito específico com patrimônio de afetação.

1.4.1. Caso do GRUPO ESSER. [...].

[...]

1.4.2. Caso do GRUPO TINER [...].

[...]

1.4.3. Caso do GRUPO JOÃO FORTES [...].

[...].

Observa-se, assim, que as questões recursais foram efetivamente enfrentadas pelo Tribunal de origem, sendo que não se pode ter como omissa ou carente de fundamentação uma decisão tão somente porque suas alegações não foram acolhidas.

O Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão posta, cabendo relembrar que não é necessário abordar todos os temas suscitados pela parte, pois "a função teleológica da decisão judicial é a de compor, precipuamente, litígios. Não é peça acadêmica ou doutrinária, tampouco destina-se a responder a argumentos, à guisa de

quesitos, como se laudo pericial fora. Contenta-se o sistema com a solução da controvérsia observada a *res in iudicium deducta*"(REsp n. 209.048/RJ, relator Ministro Franciulli Netto, Segunda Turma, DJ de 19/12/2003, p. 380).

A título de reforço, cito:

2. O órgão julgador não é obrigado a se manifestar sobre todos os pontos alegados pelas partes, mas somente sobre aqueles que entender necessários para a sua decisão, de acordo com seu livre e fundamentado convencimento, não caracterizando omissão ou ofensa à legislação infraconstitucional o resultado diferente do pretendido pela parte. Precedentes.

(EDcl no REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 17/5/2023.)

1. O julgado recorrido não padece de qualquer omissão ou nulidade na sua fundamentação, porquanto apreciou as teses relevantes para o deslinde da controvérsia, tendo concluído, após minucioso exame dos elementos fáticos e probatórios produzidos nos autos, que o decreto condenatório está em conformidade com a evidência dos autos. Nesse ponto, cumpre ressaltar que, conforme a consolidada jurisprudência desta Corte, o órgão julgador não está obrigado a se manifestar sobre todos os pontos alegados pela parte, mas somente sobre aqueles necessários ao deslinde da controvérsia, de acordo com o livre convencimento motivado.

(AgRg no REsp n. 2.041.751/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, DJe de 24/4/2023.)

Cumprе reiterar que entendimento contrário não se confunde com omissão no julgado ou com ausência de prestação jurisdicional. A propósito: "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 29/8/2022).

No mesmo sentido, cito:

2.2. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

(REsp n. 1.947.636/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 6/9/2024.)

1. Segundo orientação jurisprudencial vigente no Superior Tribunal de Justiça, não há falar em omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nem em deficiência na fundamentação, quando a decisão recorrida está adequadamente motivada com base na aplicação do direito

considerado cabível ao caso concreto, pois o mero inconformismo da parte com a solução da controvérsia não configura negativa de prestação jurisdicional.

(AgInt no AREsp n. 2.595.147/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 28/8/2024.)

No mérito em si, o acórdão não comporta censura, pois coaduna-se com a jurisprudência do STJ de que "A Terceira Turma desta Corte Superior, ao apreciar Recurso Especial nº 1.958.062/RJ [...], assentou que as sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação que atuam na atividade de incorporação imobiliária não podem se sujeitar à recuperação judicial, sob qualquer ângulo que se analise, haja vista a incompatibilidade sistêmica entre os institutos" (AgInt no AREsp n. 2.141.952/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 25/10/2023).

A título de reforço, cito:

RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCOMPATIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se a recuperação judicial é compatível com as sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação, que atuam na atividade de incorporação imobiliária.

3. As sociedades de propósito específico que atuam na atividade de incorporação imobiliária e administram patrimônio de afetação estão submetidas a regime de incomunicabilidade, criado pela Lei de Incorporações, em que os créditos oriundos dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, assim como as obrigações vinculadas à atividade de construção e entrega dos referidos imóveis, são insuscetíveis de novação, sendo, portanto, incompatível com o regime da recuperação judicial.

4. Para cada um dos microssistemas examinados, o legislador previu consequências distintas para a hipótese de não superação da crise econômico-financeira, a inviabilizar o entrelaçamento de institutos que, desde a sua gênese, visam proteger interesses jurídicos distintos.

5. O papel das SPEs com patrimônio de afetação na recuperação judicial do grupo econômico à qual pertencem está, de fato, restrito ao repasse de eventuais sobras após a extinção do patrimônio afetado, que voltarão a integrar o patrimônio geral da incorporadora (holding), e, somente a partir desse momento, poderão ser utilizadas para o pagamento de outros credores.

6. Pensar de modo diverso conduziria ao indesejável enfraquecimento dos efeitos esperados e efetivamente concretizados desde a edição da Lei nº 10.931/2004, inserida no ordenamento jurídico com vistas a conferir

maior segurança, estabilidade e desenvolvimento ao ramo da incorporação imobiliária, com inegáveis benefícios para todos os envolvidos.

7. Recurso especial não provido. Agravo interno prejudicado.

(REsp n. 1.958.062/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 29/11/2022.)

RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCOMPATIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PATRIMÔNIO SEPARADO. RECUPERAÇÃO. POSSIBILIDADE. CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL. VEDAÇÃO. DESTITUIÇÃO. PRERROGATIVA. ADQUIRENTES. VIABILIDADE ECONÔMICA. EXAME. NÃO OCORRÊNCIA.

[...]

3. As sociedades de propósito específico que atuam na atividade de incorporação imobiliária e administram patrimônio de afetação estão submetidas a regime de incomunicabilidade, criado pela Lei de Incorporações, incompatível com o da recuperação judicial. Os créditos oriundos dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, assim como as obrigações decorrentes da atividade de construção e entrega dos referidos imóveis são insuscetíveis de novação. Ademais, o patrimônio de afetação não pode ser contaminado pelas outras relações jurídicas estabelecidas pelas sociedades do grupo.

[...]

8. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

(REsp n. 1.975.067/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 25/5/2022.)

Acresço que, ao contrário do que insistem a agravante, inexistente qualquer particularidade que autorize a inclusão SPE ao regime de recuperação ou mesmo a distinção com os precedentes já citados, visto que inexistente divergência entre o presente processo e o "caso João Fortes" ou mesmo a distinção conceitual entre "patrimônio geral" e "patrimônio afetado", visto que, reitera-se, "as sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação que atuam na atividade de incorporação imobiliária não podem se sujeitar à recuperação judicial, sob qualquer ângulo que se analise, haja vista a incompatibilidade sistêmica entre os institutos" (AgInt no AREsp n. 2.141.952/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 25/10/2023).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É como penso. É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0191937-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.205.476 / SP

Números Origem: 10402903620208260100 11011295620228260100 20230000236947
20230000837786 22504679620228260000 2250467962022826000050001
53962022

PAUTA: 07/04/2026

JULGADO: 07/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ROSSI RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
FRANCISCO QUEIROZ CAPUTO NETO - DF011707
EDUARDO SECCHI MUNHOZ - SP126764
FERDINANDO CESAR LUNARDI FILHO - SP270832
RAPHAEL MALDI MENDES - SP439913
ALEXANDRE VIDIGAL DE OLIVEIRA - DF068300
MARCOS LEAL DE MORAES SANTANA - SP489579
ADVOGADA : JULIA CASTRO CONSTANTINO - SP501083
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825
SEVERINO DO RAMO CHAVES DE LIMA - PB008301
RUDOLF SCHAITL - TO000163
ADVOGADOS : SILVIA BESSA RIBEIRO BIAR - SP186689
RUBENS MASSAMI KURITA - SP230492
CRISTIANO KINCESCKI - DF034951
ADVOGADOS : ANNA LUIZA LUNA MONTENEGRO STRAATMANN - BA022986
MAURICIO VELOSO QUEIROZ - SP326730
LUIS NEI GONCALVES DA SILVA JUNIOR - DF069917
ANDRE PRETO MAGRI - SP403326
INTERES. : WALD ADMINISTRACAO DE FALENCIAS E EMPRESAS EM
RECUPERACAO JUDICIAL LTDA
ADVOGADA : ADRIANA CAMPOS CONRADO ZAMPONI - SP400815
ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Empresas - Recuperação judicial e Falência

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. FERDINANDO CESAR LUNARDI FILHO, pela parte RECORRENTE: ROSSI
RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL
Dr. MAURICIO VELOSO QUEIROZ, pelo RECORRIDO: BANCO DO BRASIL SA

CERTIDÃO

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

2024/0191937-1 - REsp 2205476

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2024/0191937-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.205.476 / SP

Após o voto do Sr. Ministro Humberto Martins, negando provimento ao recurso especial, pediu vista o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Aguardam os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi.

C54224551531118341<11;@ 2024/0191937-1 - REsp 2205476



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2205476 - SP(2024/0191937-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ROSSI RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FERDINANDO CESAR LUNARDI FILHO - SP270832
EDUARDO SECCHI MUNHOZ - SP126764
JULIA CASTRO CONSTANTINO - SP501083
MARCOS LEAL DE MORAES SANTANA - SP489579
RAPHAEL MALDI MENDES - SP439913
GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
FRANCISCO QUEIROZ CAPUTO NETO - DF011707
ALEXANDRE VIDIGAL DE OLIVEIRA - DF068300
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825
ANDRE PRETO MAGRI - SP403326
SILVIA BESSA RIBEIRO BIAR - SP186689
SEVERINO DO RAMO CHAVES DE LIMA - PB008301
RUDOLF SCHAITL - TO000163
RUBENS MASSAMI KURITA - SP230492
CRISTIANO KINCYESCKI - DF034951
ANNA LUIZA LUNA MONTENEGRO STRAATMANN - BA022986
MAURICIO VELOSO QUEIROZ - SP326730
LUIS NEI GONCALVES DA SILVA JUNIOR - DF069917
INTERES. : WALD ADMINISTRACAO DE FALENCIAS E EMPRESAS EM RECUPERACAO JUDICIAL LTDA
ADVOGADA : ADRIANA CAMPOS CONRADO ZAMPONI - SP400815

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA: Pedi vista dos autos para uma melhor compreensão da controvérsia.

Trata-se de recurso especial interposto por ROSSI RESIDENCIAL S.A. - Em Recuperação Judicial, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Colhe-se dos autos que, em 29.7.2022, foi deferido o pedido de processamento da recuperação judicial do Grupo Rossi, composto pela holding e outras 313 (trezentas e treze) sociedades, em consolidação processual, com a indicação para que fossem propostos meios de recuperação independentes e específicos para a composição de seus passivos, admitida a apresentação em plano único.

Foi fixada, também, a possibilidade de apresentação de plano único em consolidação substancial, com as respectivas justificativas econômicas para essa escolha, bem como com a demonstração do preenchimento dos requisitos do artigo 69-J da LREF.

Verifica-se, ainda, que foi prevista a imposição de multa por ato atentatório à dignidade da justiça aos credores extraconcursais que promovessem a venda ou retirada do estabelecimento de bens de capital sem a prévia discussão acerca de sua essencialidade, além de ter sido determinado o levantamento das constrações incidentes sobre bens das recuperandas nas execuções individuais de créditos submetidos aos efeitos da recuperação.

Contra essa decisão foram interpostos diversos agravos de instrumento. O presente caso trata do AI nº 2250467-96.2022.8.26.0000, interposto pelo Banco do Brasil, provido com observação pela 2ª Câmara de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, estando a ementa assim redigida:

"AGRAVO INTERNO Interposição contra decisão que deferiu em parte o efeito suspensivo Agravo interno cujo exame fica prejudicado diante do julgamento do agravo de instrumento AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - RECUPERAÇÃO JUDICIAL GRUPO ROSSI INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - SPE COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Decisão agravada que deferiu o processamento da recuperação judicial do Grupo ROSSI, inclusive quanto às sociedades de propósito específico (SPE), com patrimônio de afetação Inconformismo da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL 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 recuperação judicial da sociedade de propósito específico, independentemente de existir patrimônio de afetação. 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 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. Sem voto. Outro fator impeditivo de a SPE, com patrimônio de afetação, requerer recuperação judicial, é a circunstância de os credores extraconcursais, ou mesmo os adquirentes das unidades, não poderem participar nem influir na votação do plano de recuperação judicial - Precedentes (casos ESSER, TINER, JOÃO FORTES)

3. *Crédito extraconcursal. A discussão e análise sobre a essencialidade do bem deve ser feita perante o juízo recuperacional, todavia após um ato específico de constrição (art. 6º, § 7º-A, Lei n. 11.101/2005), e não mediante comando judicial genérico e antecipatório, muito menos com a cominação de sanção por ato atentatório à dignidade de justiça. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO"* (e-STJ fls. 107/109).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 224/234).

Daí a interposição do recurso especial ora em exame.

Em seu apelo nobre (e-STJ fls. 236/299), as recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) Artigo 1.022 do Código de Processo Civil (CPC)- porque o Tribunal de origem teria incorrido em omissão ao ignorar as diferenças fundamentais entre os precedentes citados e o presente caso, bem como ao não verificar a falta de interesse recursal do Banco do Brasil e ao não se manifestar acerca da alegação de que a consolidação substancial não é objeto do presente recurso.

Alegam, ademais, que a Corte estadual incidiu em erro ao desconsiderar que o Banco do Brasil é credor extraconcursal e, portanto, a recuperação judicial não afeta sua esfera jurídica.

Defendem, também, a existência de obscuridade e contradição no acórdão guerreado na parte em que afirma existir incompatibilidade entre o patrimônio de afetação e a recuperação judicial.

(ii) Artigos 1º, 2º e 47 da Lei nº 11.101/2005 (LREF) - porque não há vedação na LREF para que sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação requeiram recuperação judicial.

Ressaltam que o rol do artigo 2º da LREF, que prevê quais sociedades não podem requerer recuperação judicial, é taxativo.

(iii) Artigo 119, IX, da LREF e 31-A e 31-F da Lei nº 4.591/1964 - porque a criação de um patrimônio de afetação implica a coexistência de 2 (dois) patrimônios incomunicáveis em uma mesma pessoa jurídica, cada um destinado à satisfação de um grupo específico de obrigações, de modo que a conclusão do Tribunal de origem no sentido de que a separação entre as dívidas atreladas ao patrimônio geral e as dívidas atreladas ao patrimônio de afetação somente existiria após a extinção do patrimônio de afetação está equivocada. Destacam que é incoerente com a expressa independência e coexistência entre os patrimônios reconhecidas pela lei o entendimento de que o patrimônio geral somente existiria após a extinção do patrimônio de afetação.

Consideram que

"(...) é natural que as dívidas atreladas ao patrimônio de afetação não possam ser reestruturadas através da recuperação judicial da SPE, uma vez que o patrimônio separado se destina à sua satisfação. Por outro lado, diante da incomunicabilidade existente entre patrimônios, isso não impede, contudo, que as dívidas atreladas ao patrimônio geral da SPE, que não se relacionam com o patrimônio de afetação, sejam reestruturadas. Ora, se o patrimônio geral de uma SPE com PA não goza de benefícios garantidos ao patrimônio de afetação, não faria sentido também impedir que esta parcela do patrimônio possa gozar do benefício da recuperação judicial, desde que respeitada a incomunicabilidade do patrimônio de afetação" (e-STJ fl. 252).

Argumentam, ainda, que os artigos 31-F da Lei nº 4.591/1964 e 119, IX, da LREF que tratam de falência, não obstam ou limitam o pedido de recuperação judicial das sociedades com patrimônio em separado. Isso porque a falência segue a lógica da liquidação de bens, o que não ocorre na recuperação.

Defendem, ademais, que o Enunciado nº 628 da VIII Jornada de Direito Civil apenas ressalta que, caso seja ressalvado que o patrimônio de afetação não se submete à recuperação judicial, as dívidas atreladas ao patrimônio geral podem ser reestruturadas.

Afirmam, por outro lado, que os credores extraconcursais das SPEs são credores quirografários da holding do Grupo Rossi, que figura como avalista nos contratos de financiamento, avais listados na recuperação, de modo que a instituição financeira recorrida pôde votar nas deliberações referentes ao plano do Grupo Rossi.

Asseveram que, na hipótese, não se fala mais em adquirentes ou comissão de adquirentes, pois todas as obras já foram definitivamente finalizadas e as respectivas unidades entregues. Os patrimônios de afetação não foram extintos porque os financiamentos não foram integralmente quitados perante as instituições financeiras. De todo modo, esses créditos serão pagos fora dos termos do plano de recuperação.

Aduzem que os precedentes citados no acórdão recorrido não são aplicáveis ao presente caso. Em primeiro lugar, no caso do Grupo Esser a pretensão era a reestruturação de todas as dívidas da SPE, desrespeitando a incomunicabilidade entre os patrimônios, além de naquele caso ter havido o requerimento de recuperação judicial abusivo.

No caso do Grupo Tiner, segundo alegam, também havia a pretensão de reestruturação da integralidade das dívidas da SPE, além de os empreendimentos não estarem finalizados, como no presente caso.

Sustentam, ademais, que a questão ora em exame ainda não foi objeto de exame nesta Corte, pois no REsp nº 1.958.062/RJ, a matéria não pôde ser analisada pois estava preclusa, ainda que os breves comentários ali traçados acenem na direção da possibilidade em tese de reestruturação.

Destacam que na hipótese em comento, as SPE com patrimônio de afetação possuem mais de 1.100 (um mil e cem) credores, cujos créditos somam R\$ 99,7 milhões.

(iv) Artigos 932, III, e 1.019 do Código de Processo Civil - porque a recorrido, Banco do Brasil não tem interesse recursal, pois os créditos vinculados ao patrimônio de afetação, dentre os quais se inclui o da referida instituição financeira, não estão sujeitos à recuperação judicial e não serão reestruturados pelo plano apresentado pelo Grupo Rossi. Ademais, os bens que garantem seus créditos, alienados fiduciariamente não estão sujeitos à recuperação.

Apontam como paradigma acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (AI nº 0705074-95.2018.8.07.0000) que teria acolhido a tese de que a sociedade com patrimônio de afetação pode ajuizar pedido de recuperação judicial, desde que respeitado o seu patrimônio de afetação.

Requerem o provimento do recurso especial para que seja anulado o acórdão recorrido com a admissão das SPEs com patrimônio de afetação à recuperação judicial, respeitada a incomunicabilidade entre os patrimônios.

Contrarrazões às fls. 540/543 (e-STJ).

O recorrido afirma que o recurso não merece ser conhecido diante da incidência da Súmula nº 7/STJ. Ademais, alega que a matéria contida nos artigos 932, III, e 1.019 do CPC não foi prequestionada, incidindo no ponto a Súmula nº 211/STJ.

Defende que a SPE que decide pela averbação de patrimônio de afetação usufrui de vários benefícios. Em contrapartida, deve assumir as consequências do regime escolhido, dentre elas a impossibilidade de se beneficiar da recuperação judicial. Afirma que o dissídio jurisprudencial não está comprovado.

O recurso não foi admitido. Pela decisão de fls. 691/693 (e-STJ) foi determinada a conversão do agravo em recurso especial e pela decisão de fls. 798/799 (e-STJ), a sua inclusão na pauta presencial.

Levado o feito a julgamento pela egrégia Terceira Turma em 7.4.2026, após a prolação do voto pelo Relator, Ministro Humberto Martins, negando provimento ao recurso, pedi vista e ora apresento meu voto.

É o relatório.

A controvérsia dos autos resume-se a definir: (i) se houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) a possibilidade de as sociedades com patrimônio de afetação que atuam no ramo imobiliário ajuizarem pedido de recuperação judicial sem englobar os ativos e passivos vinculados ao patrimônio separado, e (iii) se o recorrido tinha interesse recursal na interposição do agravo de instrumento perante o Tribunal estadual.

No laborioso voto que apresentou a esta Turma julgadora na sessão de 7.4.2026, o relator do feito, Ministro Humberto Martins, concluiu que: (i) não houve falha na prestação jurisdicional, tendo a Corte de origem enfrentado fundamentadamente ao questão levado ao seu conhecimento; (ii) o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, assentada no sentido de que "as sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação que atuam na atividade de incorporação imobiliária não podem se sujeitar à recuperação judicial, sob qualquer ângulo que se analise, haja vista a incompatibilidade sistêmica entre os institutos" (AgInt no AREsp nº 2.141.952/RJ, relator Min. Moura Ribeiro); (iii) inexistente qualquer particularidade que autorize a inclusão da SPE ao regime de recuperação ou mesmo a distinção com os precedentes citados (REsp nº 1.958.062/RJ e REsp nº 1.975.067/SP).

Com tais considerações, sua Excelência votou por negar provimento ao recurso especial.

Adiro ao voto que me antecedeu no que respeita à inexistência de falha na prestação jurisdicional, pois a Corte de origem tratou especificamente do tema levado a debate, analisando fundamentadamente a questão da recuperação judicial das sociedades de propósito específico (SPE) com patrimônio de afetação, assim como acerca do interesse recursal do Banco do Brasil, como se verifica do seguinte excerto dos aclaratórios:

"(...)

Ainda. Foi mencionado que o Banco se volta contra a inclusão de tais empreendimentos no bojo da recuperação, tendo em vista que "a decisão agravada impede que os credores extraconcursais exerçam seu direito de ação ou de expropriação dos bens fiduciariamente alienados ou cedidos, sem a consulta prévia do juízo da recuperação judicial.". Não bastasse, o acórdão, ao prover recurso, escora-se na circunstância de os credores extraconcursais não poderem participar nem influir na votação do plano de recuperação judicial é mais um fator impeditivo de a SPE, com patrimônio de afetação, requerer recuperação judicial e não o único." (e-STJ fl. 233).

Quanto à alegação de que a consolidação substancial não é matéria do presente recurso, verifica-se que são as próprias recorrentes que insistem na necessidade da consolidação, valendo transcrever o seguinte trecho da petição de embargos de declaração:

"(...)

*21. Com o ajuizamento do pedido de recuperação judicial, e antes do v. acórdão, a fonte de pagamento desses créditos vinculados ao patrimônio geral das SPEs Excluídas passou a ser o plano de recuperação judicial do Grupo Rossi. **Com a consolidação de todos os ativos e passivos do Grupo Rossi, que não estão vinculados ao patrimônio de afetação, permitiu-se, em benefício da coletividade de credores, o compartilhamento dos ativos das demais sociedades do Grupo Rossi com esses 1140 credores que não tem qualquer direito sobre os ativos dos patrimônios de afetação**" (e-STJ fl. 150, grifou-se).*

Em relação à recuperação judicial das sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação trago algumas reflexões buscando colaborar com a solução da questão.

1. Da sujeição das SPEs com patrimônio de afetação ao procedimento da recuperação judicial

Vale rememorar, de início, trecho do voto proferido no julgamento do REsp nº 1.975.067/SP .

A incorporação imobiliária caracteriza-se pela venda de coisa futura, consubstanciada em unidades imobiliárias a serem construídas ou em construção. Sob essa perspectiva, a realização do empreendimento depende da captação de poupança popular. Assim, eventuais atrasos ou insolvência do incorporador, expõem os adquirentes a forte risco, já que podem perder todas as economias aplicadas no projeto.

Explica Melhim Namem Chalhub:

"(...) Sob qualquer das formas de que se revista (promessa de compra e venda de unidade como coisa futura, promessa de venda de fração do terreno conjugada com contrato de construção etc.), o contrato de incorporação caracteriza-se pela venda de coisa futura, unidades imobiliárias em construção, com pagamento antecipado de parte do preço de aquisição. Dada essa configuração, a atividade da incorporação envolve os riscos próprios da atividade construtiva e importa em captação de recursos do público e envolve interesse da economia popular. Nesse contexto, os adquirentes, em regra, encontram-se em posição de desvantagem técnica e econômica em face da empresa incorporadora" (Incorporação Imobiliária. 5. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2019, e-book, item 3.2.)

Entre os mecanismos estruturados para proteger os adquirentes está a sociedade de propósito específico (SPE), que é uma pessoa jurídica constituída com a finalidade única de executar um determinado projeto, tendo seu objeto social limitado a esse fim, que não pode ser alterado, devendo assumir uma das formas de sociedade previstas no ordenamento jurídico.

No setor imobiliário, sua utilização deu origem aos grupos empresariais de incorporação imobiliária, nos quais a controladora cria sociedades de propósito específico para cada empreendimento que irá administrar, trazendo maior organização para o setor, conforme esclarece Renan Tadeu de Souza Soares:

"(...) Nos grupos empresariais de incorporação imobiliária é possível observar uma estrutura em que o incorporador imobiliário (na maioria dos casos constituído sob a forma de sociedade anônima) figura como controlador de diversas sociedades de propósito específico, as quais apresentam como finalidade a construção do empreendimento imobiliário, por tempo determinado. Com o atingimento da finalidade e o advento do prazo, inexistindo alteração contratual a alterar a vigência primitivamente pactuada, a sociedade de propósito específico se encerra, dando lugar a outras sociedades de mesmo formato, para a construção de outros empreendimentos. Nessa lógica, cada empreendimento passou a funcionar como um projeto específico do incorporador controlador. O sucesso de seu projeto implica construção do empreendimento imobiliário, com a entrega das unidades aos adquirentes, pagamento de dívidas perante seus credores e distribuição de resultados ao incorporador controlador, no patamar inicialmente planejado ou superior" (Patrimônio de Afetação em Recuperação Judicial e Falência do Incorporador Imobiliário. Dissertação apresentada à Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, como requisito para obtenção do título de Mestre em Direito).

Apesar da maior organização dada pelas SPEs ao setor imobiliário, o caso Encol demonstrou que os mecanismos até então adotados eram ineficientes para trazer segurança aos adquirentes. De fato, as incorporadoras financiavam as construções, dando o terreno e o prédio a ser edificado como garantia. Porém, em vez de utilizar os valores obtidos com o financiamento na construção daquela edificação, as quantias eram utilizadas para o pagamento de outros débitos, o que acabou por ensejar a falência do grupo.

É nesse cenário que foi editada a MP nº 2.221/2001, que adotou parte do anteprojeto proposto pelo Instituto dos Advogados Brasileiros - IAB, prevendo a segregação patrimonial como forma de trazer mais segurança aos adquirentes de imóveis.

No entanto, por conter algumas disposições incompatíveis com a finalidade inicial de proteção aos compradores, a medida provisória acabou revogada pela Lei nº 10.931/2004, que acrescentou os arts. 31-A a 31-F à Lei nº 4.591/1964, introduzindo a figura do patrimônio de afetação na incorporação imobiliária. A afetação patrimonial implica a separação de uma parte do patrimônio geral do incorporador que ficará vinculada a um empreendimento específico, a partir da averbação de um termo de afetação no Registro de Imóveis.

O memorial de incorporação, previsto no art. 32 da Lei nº 5.491/1964, documento que contém cópia do projeto de construção, descrição da futura edificação, das unidades imobiliárias autônomas, das frações do terreno que irão se vincular às

unidades imobiliárias, além de trazer o orçamento, composto pelo custo total da obra e de cada unidade, de certa forma já é a base para a constituição do patrimônio de afetação.

Ademais, cada empreendimento possui receita própria, proveniente da alienação das unidades imobiliárias ou de financiamento específico, conferindo-lhe independência e autossustentação, características que se amoldam perfeitamente à estrutura do patrimônio em separado. Acerca do tema, vale transcrever a doutrina de Thiago Ferreira Cardoso Neves:

"(...) Em outras palavras, o patrimônio de afetação tem um regime de responsabilidade próprio, só respondendo os bens que o compõem pelas obrigações que deram origem à afetação, não respondendo esses bens pelas obrigações gerais do seu titular, às quais incumbirá ao patrimônio geral responder. O patrimônio de afetação, então, serve como garantia dos credores relacionados com a obrigação que deu origem à afetação" (Contratos mercantis. 2. ed., Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico, 2018, págs. 23 e 24).

Cabe ao incorporador, no caso de optar pelo regime de afetação, realizar contabilidade separada para cada empreendimento, apresentar balancetes e demonstrativos do estado da obra à Comissão de Representantes dos adquirentes a cada 3 (três) meses no mínimo, demonstrando a correspondência entre o andamento do projeto, o prazo e os valores do patrimônio de afetação. Além disso, deve manter os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta para tal fim, podendo os adquirentes ou quem eles indicarem e as instituições financeiras ter acesso à obra, aos livros, contratos e movimentação da conta, garantindo transparência e possibilidade de fiscalização.

Todavia, é preciso ter em conta que o patrimônio de afetação não está totalmente dissociado do patrimônio geral do titular, pois permanece ligado a ele, apenas sendo utilizado destacadamente para cumprir determinada função.

Com a crise econômica de 2014, o mercado imobiliário sofreu forte retração, chegando ao Poder Judiciário alguns pedidos de recuperação judicial de grupos econômicos de incorporação imobiliária, composto por sociedades de propósito específico, com ou sem patrimônio de afetação.

Esses pedidos expuseram a insuficiência da proteção conferida pelo legislador aos adquirentes com a segregação do patrimônio. De fato, as incorporadoras constituídas sob a forma de sociedade anônima podem se utilizar do chamado método POC (Percentage of Completion) para contabilização das receitas provenientes das suas controladas, segundo o qual o incorporador apura os resultados de acordo com as receitas decorrentes da comercialização das unidades imobiliárias ainda em construção (ainda que não tenha recebido o valor total), o que permite que as SPEs paguem lucros e dividendos à controladora antes da conclusão da obra e entrega das unidades aos adquirentes. Com a inadimplência dos adquirentes e o aumento do número de distratos, as quantias anteriormente direcionadas à controladora passam a fazer falta para a conclusão da obra, pagamento dos trabalhadores, das instituições financeiras, do fisco e dos prestadores de serviços.

Explica João de Oliveira Rodrigues Filho:

"(...) O grande problema da operação, nem sempre ocasionado por culpa ou dolo do incorporador, é a forma de manutenção da segregação do patrimônio no decurso da operação, haja vista a previsão expressa da lei sobre o que se exclui da segregação e a legislação contábil vigente. Isso porque a receita da venda dos imóveis pode ser reconhecida antes da entrega das unidades, de acordo com o progresso da construção, diante da característica de irretratabilidade do contrato de compra e venda da unidade, além da especificação do objeto a ser entregue e como tal procedimento ocorrerá. (...) Caso a apuração antecipada projete resultado superavitário, configura-se a disponibilidade contábil e societária para a distribuição, mormente nas operações do grupo societário, sendo tal operação dotada de legalidade, salvo se a incorporadora estiver sujeita a provisões em contrário advindas em tal época, tais como o adimplemento de contratos de financiamento. No entanto, os resultados antecipados nem sempre são concretizados no momento oportuno por diversos fatores não previstos inicialmente quando da antecipação, tais com o recrudescimento do número de distratos, aumento do custo real da obra frente ao quanto estipulado no projeto, dentre outros. E não existe a obrigação de reversão dos resultados distribuídos em virtude de eventos supervenientes" (Reflexões sobre Recuperação Judicial de Sociedades de Propósito Específico e de Patrimônio de Afetação in: Processo Societário III. Coord. Flávio Luiz Yarshell e Guilherme Setoguti J. Pereira. São Paulo: Quartier Latin, 2018, págs. 342-343)

Outros fatores podem influenciar negativamente a incorporação, como elevação dos preços dos materiais e da mão de obra, por exemplo, circunstâncias que retiram o equilíbrio financeiro inicialmente previsto pela incorporadora. Daí resultam os pedidos de recuperação judicial.

Naquele caso, assim como no julgamento do REsp nº 1.958.062/RJ, a conclusão foi pela incompatibilidade entre os sistemas da recuperação judicial e da instituição do patrimônio de afetação.

No presente caso, porém, as recorrentes alegam que a questão é diferente, pois o que estaria submetido aos efeitos da recuperação judicial seriam os créditos vinculados ao patrimônio geral e não aqueles protegidos sob a incomunicabilidade do patrimônio de afetação.

A questão merece uma análise detalhada.

2. Da (in)existência de vedação legal para a recuperação judicial das SPEs com patrimônio de afetação

As recorrentes afirmam, em primeiro lugar, que não há vedação na LREF para que sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação requeiram recuperação judicial, especialmente se excluídos os direitos e obrigações relativos ao patrimônio de afetação.

Cumprе assinalar, em primeiro lugar, que nos termos da jurisprudência desta Corte, o fato de a Lei nº 11.101/2005 não trazer vedação expressa quanto à submissão de SPEs ao regime da recuperação judicial não impede o intérprete de concluir, a partir de uma interpretação sistemática e teleológica, que a SPE com patrimônio de afetação não se sujeita a tal procedimento em função da disciplina legal específica a ela aplicável.

3. Da situação em que o pedido de recuperação abrange apenas os créditos não submetidos ao regime de afetação

As recorrentes defendem que se o patrimônio geral de uma SPE com patrimônio de afetação não goza dos benefícios garantidos ao patrimônio de afetação, não haveria razão para que essa parcela não usufrua dos benefícios da recuperação judicial, desde que respeitada a incomunicabilidade.

É preciso consignar, de início, que essa afirmativa não pode ser admitida como exata. Observa-se que os benefícios usufruídos pelo patrimônio de afetação, como por exemplo, atratividade de consumidores e vantagens tributárias relevantes, serão, ao final, após a extinção do patrimônio de afetação, incorporadas ao patrimônio geral da SPE.

Assim, um resultado positivo alcançado com a entrega das unidades aos adquirentes e com o pagamento do financiamento bancário irá sim gerar benefícios para o patrimônio geral, sem falar na distribuição dos lucros. E isso por uma questão muito simples, trata-se de uma mesma sociedade.

A pretensão das recorrentes revela, com a devida venia, a tentativa de utilização tanto do patrimônio de afetação, quanto da recuperação judicial, para fins diversos daqueles a que se propõem, isto é, proteção aos consumidores e a reestruturação de atividades viáveis respectivamente.

3.1. Da pré-imposição da consolidação substancial

As sociedades de propósito específico são pessoas jurídicas criadas, como o próprio nome revela, com um objeto específico, no caso, desenvolver um projeto imobiliário. Criado o patrimônio de afetação, é muito pouco provável, diante do objeto específico da SPE, que haja bens de valor significativo fora do patrimônio separado para garantir os créditos não vinculados, conforme já mencionado no julgamento do REsp nº 1.958.062/RJ .

No caso dos autos essa situação se mostra mais evidente. Isso porque conforme afirmam as próprias recorrentes, as SPEs com PA não possuem mais adquirentes, pois as obras já foram finalizadas e as unidades imobiliárias entregues, não tendo sido quitado, porém, o financiamento para construção.

Ora, se é assim, não há mais previsão de entrada de dinheiro para as SPEs, de modo que seria de se questionar como ela poderia, a partir da reestruturação, arcar com os pagamentos desses créditos. Em outras palavras, como a SPE iria demonstrar a sua viabilidade econômica aos credores?

Vale destacar, no ponto, que cada empreendimento possui receita própria, proveniente da alienação das unidades ou de financiamento específico. Diante disso, somente seria possível cogitar do pagamento dessas dívidas se a recuperação judicial se processasse em consolidação substancial, de modo que esses pagamentos seriam feitos com o patrimônio do Grupo Rossi e não da própria SPE, como confessam as recorrentes:

"(...)

No caso da Recuperação Judicial, as dívidas não atreladas ao patrimônio de afetação decorrem em grande medida de ações de responsabilidade civil e indenização ajuizadas em face das SPEs com PA. Trata-se de um passivo que soma R\$ 99,6 milhões e não tem relação direta e necessária com o patrimônio de afetação da SPE, mas sim com o seu patrimônio geral ou patrimônio geral do Grupo Rossi como um todo" (e-STJ fl. 246)

E aqui, salta aos olhos a primeira incompatibilidade: **o deferimento do processamento da recuperação judicial da parcela dos créditos não submetidos ao patrimônio de afetação importaria que a recuperação judicial se processasse em consolidação substancial.** Isso quando o grupo empresarial havia optado anteriormente por criar uma sociedade em separado, com um objetivo específico e com destaque de patrimônio, recebendo diversos benefícios em contrapartida. A sociedade se apresentou perante terceiros como isolada do grupo. Agora que essa separação não mais interessa, pretende-se a consolidação.

De fato, se não há mais como a sociedade gerar ativos, a recuperação da SPE precisa se dar necessariamente em consolidação substancial com as demais sociedades do Grupo Rossi, invertendo a lógica de como a lei de recuperação foi estruturada, impondo-se aos credores das outras sociedades as dívidas de uma sociedade confessadamente deficitária.

Vale lembrar que a consolidação substancial é uma exceção e deve ser analisada pelos credores de cada sociedade separadamente, não cabendo ser pressuposta ou mesmo imposta sem o cumprimento dos requisitos do artigo 69-J da LREF.

Entre referidos requisitos, é preciso registrar, está a constatação da interconexão e a confusão entre ativos ou passivos dos devedores, de modo que não seja possível identificar a sua titularidade sem excessivo dispêndio de tempo ou de recursos (disfunção societária).

Na hipótese, como já frisado, a criação de sociedade de propósito específico e separação patrimonial é caracterizada justamente pelo seu isolamento. As dívidas, e essa é a base das alegações dos recorrentes, estão especificamente identificadas como sendo de titularidade das SPEs, o que desde logo afasta a possibilidade de imposição judicial da consolidação substancial.

3.2. Da extinção do patrimônio de afetação

Ainda que se admita, em tese, que a SPE poderia isoladamente responder pelo seu passivo, levando em conta unidades imobiliárias em estoque, de modo que a recuperação judicial seria processada sem a consolidação substancial, outra dificuldade se mostra no ponto.

Com efeito, ainda que se possa falar em um patrimônio geral na SPE com PA, esse somente retratará a situação efetiva da sociedade quando cessar a incomunicabilidade. Isso porque é somente aqui que o resultado do patrimônio de afetação (positivo ou negativo) será incorporado ao patrimônio geral, quando se poderá então ter uma noção de seu *quantum* e, portanto, verificar a viabilidade econômica daquela sociedade.

É nesse sentido que o Tribunal de origem adverte:

"(...)

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.

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 empresarial.

Depois de extinto o patrimônio de afetação, se sobejar recursos, é que se pode falar em patrimônio 'geral' do incorporador" (e-STJ fl. 120).

Na hipótese em que a recuperação judicial estiver sendo processada em consolidação substancial, essa situação poderá se tornar mais gravosa, pois retratando um falso patrimônio positivo ou negativo, as SPEs podem contaminar a recuperação de todo o grupo.

3.3. Dos incentivos equivocados

Conforme afirmam as recorrentes, as dívidas não atreladas ao patrimônio de afetação decorrem em grande parte de ações de responsabilidade civil e indenização ajuizadas em face das SPEs com PA.

As ações de responsabilidade civil e indenização, conforme se verifica da farta jurisprudência desta Corte, têm origem no descumprimento contratual por parte das construtoras, como ocorre no caso de atraso injustificado na entrega da obra ou na entrega de imóvel com vícios construtivos.

A possibilidade de essas dívidas desde logo serem inseridas na recuperação judicial do grupo, de modo que possam sofrer deságios e alterações nos prazos de pagamento, criam incentivos negativos para o mercado.

Em primeiro, no que respeita ao dimensionamento do patrimônio de afetação, esse tenderia a ser dimensionado a partir do "mínimo necessário", pois eventuais descumprimentos contratuais não mais gerariam um passivo relevante.

Cumprе assinalar que, em consulta ao plano de recuperação judicial divulgado na internet (<https://ri.rossiresidencial.com.br/recuperacao-judicial/>), o plano de 2023 prevê que os credores quirografários podem optar por receber R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, abrindo mão de outros valores a que teriam direito, ou dentre as várias outras opções ali inseridas, receber o valor integral, corrigido pela TR, "no 40º (quadragésimo) Aniversário da Data de Homologação Judicial do Plano".

Depois, haveria mais estímulo para a antecipação de resultados (método POC -Percentage of Completion) com distribuição de dividendos antes da efetiva entrega das unidades imobiliárias, o que pode gerar falta de dinheiro para a conclusão das obras dentro do prazo inicial, ou sua entrega fora das estipulações contratuais. A insuficiência do patrimônio de afetação já exposta pela crise de 2014 iria apenas se agravar.

Vale lembrar que os incentivos legais e jurisprudenciais geram comportamentos específicos nos mercados, os quais não podem ser ignorados.

Acrescente-se, ainda, que as recorrentes poderiam simplesmente não ter optado pela instituição do patrimônio de afetação. Se assim decidiram, devem também arcar com o ônus dessa opção.

3.4. Da inserção na recuperação judicial de classificação de créditos como acobertados ou não pelo patrimônio de afetação

A segregação entre os créditos que estariam abrangidos pelo patrimônio de afetação e os que não estariam traz para dentro da recuperação judicial discussão que lhe é totalmente estranha e nem sequer é regulada pela Lei nº 11.101/2005, podendo criar impactos relevantes no desenvolvimento do processo.

Veja que essa discussão não é um mero detalhe. No caso dos autos, segundo afirmam as recorrentes, as dívidas do patrimônio geral, de acordo com classificação que adotam, alcançariam R\$ 183 milhões.

No julgamento do AI nº 2023264-85.2018.8.26.0000, citado pelas recorrentes em amparo a sua tese, o ilustre Relator, Desembargador Cláudio Godoy, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, reconhece:

"(...) o problema que agora se põe está na definição de quais créditos então, por força de sua vinculação ao patrimônio de afetação, estão fora da recuperação e, ao revés, quais ao plano se submetem".

Somente essa discussão já tem o potencial de trazer os adquirentes, que a instituição do PA buscou proteger das crises da incorporadora, para dentro da recuperação judicial.

De fato, de acordo com o artigo 31-A da Lei nº 4.591/1964, o patrimônio de afetação só responde pelas dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. Porém, pode haver fundada dúvida acerca da abrangência dessa determinação, lembrando que as SPEs têm o dever de entregar as unidades aos adquirentes livres e desembaraçadas de todo e qualquer ônus.

As SPEs, com certa frequência, entre a constituição do condomínio e a efetiva entrega da unidade imobiliária ao adquirente, passam a ser devedoras de elevadas quantias a título de quotas condominiais relativas às unidades não comercializadas.

Esses débitos estariam vinculados ao patrimônio de afetação ou submetidos à recuperação judicial? Veja que o Juízo da recuperação não encontra subsídios na Lei nº 11.101/2005 para tratar da questão cuja solução interessa diretamente aos adquirentes.

Nesse contexto, o adquirente que escolheu comprar seu imóvel com a proteção do patrimônio em separado, justamente para ficar protegido do risco da crise econômico-financeira do devedor, se verá envolvido em discussões próprias da recuperação judicial, sem contudo fazer parte dos credores submetidos a seus efeitos.

Imagine-se, por outro lado, a situação em que determinada dívida é inicialmente classificada como submetida aos efeitos da recuperação judicial. Depois, sendo a questão revista em sede recursal, adota-se o entendimento de que está vinculada ao PA. Porém, nesse intervalo, o PA é extinto, ou exaurido com o pagamento de outros débitos.

Vale lembrar, no ponto, que a extinção do patrimônio de afetação importa na desafetação das unidades imobiliárias remanescentes e dos créditos vincendos relativos à comercialização.

Nesse contexto, o abalo na segurança jurídica e na estrutura criada pela Lei 10.931/2004 é indiscutível.

3.5. Da falência parcial

A Lei nº 4.591/1964 em seu artigo 31-F prevê que a falência ou a insolvência do incorporador não atingirá o patrimônio de afetação constituído, o qual não integrará a massa concursal.

Assim, apesar de a incorporadora estar falida, a arrecadação do ativo não poderá atingir o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

No caso em debate, porém, a situação é um pouco mais complexa. Na hipótese de se permitir a recuperação judicial de somente parte dos créditos das SPEs com patrimônio de afetação, o que ocorreria no caso de o plano de recuperação judicial do grupo não ser cumprido, somente parte da sociedade estaria falida, já que em relação aos demais créditos a sociedade poderia estar até mesmo superavitária? A incorporação continuaria em andamento sustentada pelo patrimônio de afetação?

Ou seria instaurado o regime de que trata o citado artigo 31-F da Lei nº 11.101/2005, isto é, seria decretada a falência apesar de o patrimônio de afetação estar preservado e, a princípio, ser suficiente para terminar a obra. Ou ainda o condomínio dos adquirentes seria chamado a instaurar o condomínio da construção, sendo atingido diretamente pela recuperação judicial do grupo de empresas da qual jamais participou?

Veja que não há, como querem fazer crer as recorrentes, como isolar credores e patrimônios como se não tivessem nenhuma relação entre si. É preciso ter em conta que se trata de uma única sociedade e o patrimônio de afetação não está totalmente dissociado do patrimônio geral do titular.

Não há, portanto, como uma sociedade de propósito específico com patrimônio de afetação se sujeitar aos efeitos da recuperação judicial.

3.6. Da situação dos credores

Conforme se colhe dos autos, as recorrentes alegam que se não for deferida a recuperação judicial das SPEs com patrimônio de afetação e em consolidação substancial, o provável desfecho seria a falência, pois não haveria como os créditos serem adimplidos.

Cita-se para resumir as alegações o seguinte trecho da petição dos embargos de declaração apresentados na origem:

"(...)

22. Acontece que, com a exclusão definitiva das SP Es Excluídas da recuperação judicial, cortar-se-á o acesso destes credores aos demais ativos do Grupo Rossi que, agora, deverão servir apenas e tão somente os credores concursais do Grupo Rossi. Em outras palavras, estes 1.140 credores, titulares de créditos no valor agregado de R\$ 99.694.025,00, encontrar-se-ão em uma situação pior, que poderia ser caracterizada como um limbo jurídico. De um lado, não conseguirão acessar os ativos das SPEs Excluídas que, além de integrarem o patrimônio de afetação (e serem, portanto, incomunicáveis enquanto o patrimônio de afetação não for extinto), estão integralmente onerados em favor das instituições financiadoras dos empreendimentos. De outro lado, caso não possam ser considerados credores concursais das Recuperandas, não poderão mais receber qualquer valor do remanescente do Grupo Rossi via plano de recuperação judicial.

23. O cenário fica, portanto, pior para esses credores. A prevalecer a r. decisão de retirada das SPEs Excluídas, o Grupo

Rossi estará impedido de realizar qualquer transferência ou aporte de valor para realizar o pagamento desses créditos do patrimônio geral das SPEs Excluídas por dois motivos.

24. Primeiro, porque há uma impossibilidade prática de caráter financeiro: as SPEs Excluídas não possuem caixa suficiente para realizar o pagamento desses créditos, sem qualquer tipo de renegociação e reestruturação. **Segundo, porque há uma impossibilidade jurídica: o Grupo Rossi não poderá remeter valores de ativos que compõem o Grupo Rossi e servem ao plano consolidado e seus credores concursais, para realizar o pagamento de credores de sociedades que não mais integram a recuperação judicial, sob pena de implicações sérias para o Grupo Rossi e para a administração: como justificar o aporte de recursos em uma sociedade nitidamente deficitária que não integra a recuperação judicial, sem o risco de responsabilidade e de alegações de fraude?**

25. Frente ao impedimento de acesso à ferramenta da recuperação judicial e à ausência de fontes de recursos para pagamento desses 1.140 credores, é preciso ter em mente que um desfecho real, concreto e provável é a falência das SPEs Excluídas, seja por força de pedidos de falências que certamente serão ajuizados pelos credores (que não poderão ser suspensos, elididos ou extintos), seja por força de eventual pedido de autofalência que se faça necessário" (e-STJ fl. 151 - grifou-se).

É preciso consignar, em primeiro lugar, não ser possível diante dos percalços das recorrentes, que não dimensionaram bem seus patrimônios de afetação, sendo condenadas em diversas ações de responsabilidade civil, fazer com que os institutos se amoldem às suas necessidades, desprezando sua lógica e objetivos.

Não fosse isso, a recuperação judicial pressupõe que a atividade empresarial é viável e que terá prosseguimento. Portanto, o Grupo Rossi poderá continuar fazendo negócios e pagando seus credores, inclusive os de outras sociedades das quais são sócios, sem que isso configure fraude.

É claro que para o Grupo recorrente, o adimplemento desses valores com deságio e prazo estendido, que pode alcançar até 40 (quarenta) anos, seria muito mais vantajoso, mas isso não significa que os pagamentos não teriam como ser feitos sob pena de serem considerados fraudulentos, conforme alega.

4. Do interesse recursal do Banco do Brasil

As recorrentes afirmam que o Banco do Brasil não tinha interesse para a interposição do agravo de instrumento na origem, já que seu crédito estaria fora da recuperação judicial.

Conforme já demonstrado, o patrimônio de afetação não está totalmente dissociado do patrimônio geral do titular, tendo sido destacado apenas para a consecução da incorporação correspondente, com a entrega das unidades imobiliárias (art. 31-A da Lei nº 4.591/1964).

Ademais, a discussão acerca da classificação entre créditos que estariam vinculados ou não ao patrimônio de afetação e, portanto, sujeitos ou não à recuperação judicial é questão que interessa diretamente ao financiador.

Diante disso, não há como afastar o interesse do Banco do Brasil em ingressar com recurso contra a decisão de primeiro grau que deferiu o processamento da recuperação judicial do Grupo Rossi, com inclusão das SPEs com patrimônio de afetação e estabeleceu multa para excussão de bens por credores extraconcursais.

5. Do dispositivo

Ante o exposto, acompanho o bem lançado voto do Ministro Humberto Martins para negar provimento ao recurso especial, com esses pequenos acréscimos.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0191937-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.205.476 / SP

Números Origem: 10402903620208260100 11011295620228260100 20230000236947
20230000837786 22504679620228260000 2250467962022826000050001
53962022

PAUTA: 07/04/2026

JULGADO: 12/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ROSSI RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
FRANCISCO QUEIROZ CAPUTO NETO - DF011707
EDUARDO SECCHI MUNHOZ - SP126764
FERDINANDO CESAR LUNARDI FILHO - SP270832
RAPHAEL MALDI MENDES - SP439913
ALEXANDRE VIDIGAL DE OLIVEIRA - DF068300
MARCOS LEAL DE MORAES SANTANA - SP489579
ADVOGADA : JULIA CASTRO CONSTANTINO - SP501083
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825
SEVERINO DO RAMO CHAVES DE LIMA - PB008301
RUDOLF SCHAITL - TO000163
ADVOGADOS : SILVIA BESSA RIBEIRO BIAR - SP186689
RUBENS MASSAMI KURITA - SP230492
CRISTIANO KINCESCKI - DF034951
ADVOGADOS : ANNA LUIZA LUNA MONTENEGRO STRAATMANN - BA022986
MAURICIO VELOSO QUEIROZ - SP326730
LUIS NEI GONCALVES DA SILVA JUNIOR - DF069917
ANDRE PRETO MAGRI - SP403326
INTERES. : WALD ADMINISTRACAO DE FALENCIAS E EMPRESAS EM
RECUPERACAO JUDICIAL LTDA
ADVOGADA : ADRIANA CAMPOS CONRADO ZAMPONI - SP400815
ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Empresas - Recuperação judicial e Falência

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, que acompanhou o Sr. Ministro Relator com acréscimo de fundamentação, a TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira (Presidente) e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

2024/0191937-1 - RESp 2205476

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2024/0191937-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.205.476 / SP

C54224551531118341<||;@ 2024/0191937-1 - REsp 2205476