



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2690813 - SP(2024/0255918-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **THE ONE TOWER DE ITAPETININGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
ADVOGADOS : **GUILHERME DE MELLO THIBES - SP375280**
: **LUCAS DE LEON BARROS MEIRA - SP379690**
AGRAVADO : **JORGE MERHEGE NICOLAS HADI**
AGRAVADO : **MERHEGE NICOLAS HADI**
AGRAVADO : **SETTA MERHEGE NICOLAS HADI**
ADVOGADOS : **MARIA GABRIELA SALEM RIBEIRO PECI - SP470965**
: **VINICIUS DE OLIVEIRA CERINEO - SP449498**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. POSSIBILIDADE DE PENHORA PARA SATISFAÇÃO DE CRÉDITO VINCULADO À INCORPORAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento que permitiu a penhora de terreno afetado ao patrimônio de afetação.
2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão no cumprimento de sentença que indeferiu a penhora de terreno afetado ao patrimônio de afetação.
3. A Corte de origem concluiu pela possibilidade de penhora para satisfação de crédito do adquirente vinculado à incorporação, por não ser absoluta a impenhorabilidade do patrimônio de afetação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 31-A, caput e § 1º, da Lei n. 4.591/1964, por admitir a penhora de bem afetado para cumprir obrigação de devolução de valores ao adquirente após rescisão contratual; e (ii) saber se houve violação do art. 31-B da Lei n. 4.591/1964, em razão da anterior averbação da afetação, como causa impeditiva absoluta da constrição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. De acordo com a orientação jurisprudencial do STJ, o regime de afetação não é absolutamente impenhorável quando o crédito decorre da própria incorporação; a devolução de valores ao adquirente em razão de rescisão contratual é obrigação

vinculada ao empreendimento. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

6. O art. 31-B não foi objeto de apreciação específica e fundamentada pelo Tribunal de origem, incidindo a Súmula n. 211 do STJ quanto ao não conhecimento do recurso especial no ponto.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido autoriza a penhora do patrimônio de afetação para satisfação de crédito do adquirente decorrente da própria incorporação, em consonância com a interpretação do art. 31-A, § 1º, da Lei n. 4.591/1964. 2. Incide a Súmula n. 211 do STJ quanto à alegada violação do art. 31-B da Lei n. 4.591/1964, por ausência de prequestionamento específico”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 31-A, *caput*, § 1º, e 31-B; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 211; STJ, AgInt no AREsp n. 2163954/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2690813 - SP(2024/0255918-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **THE ONE TOWER DE ITAPETININGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
ADVOGADOS : **GUILHERME DE MELLO THIBES - SP375280**
: **LUCAS DE LEON BARROS MEIRA - SP379690**
AGRAVADO : **JORGE MERHEGE NICOLAS HADI**
AGRAVADO : **MERHEGE NICOLAS HADI**
AGRAVADO : **SETTA MERHEGE NICOLAS HADI**
ADVOGADOS : **MARIA GABRIELA SALEM RIBEIRO PECI - SP470965**
: **VINICIUS DE OLIVEIRA CERINEO - SP449498**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. POSSIBILIDADE DE PENHORA PARA SATISFAÇÃO DE CRÉDITO VINCULADO À INCORPORAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento que permitiu a penhora de terreno afetado ao patrimônio de afetação.
2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão no cumprimento de sentença que indeferiu a penhora de terreno afetado ao patrimônio de afetação.
3. A Corte de origem concluiu pela possibilidade de penhora para satisfação de crédito do adquirente vinculado à incorporação, por não ser absoluta a impenhorabilidade do patrimônio de afetação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 31-A, caput e § 1º, da Lei n. 4.591/1964, por admitir a penhora de bem afetado para cumprir obrigação de devolução de valores ao adquirente após rescisão contratual; e (ii) saber se houve violação do art. 31-B da Lei n. 4.591/1964, em razão da anterior averbação da afetação, como causa impeditiva absoluta da constrição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. De acordo com a orientação jurisprudencial do STJ, o regime de afetação não é absolutamente impenhorável quando o crédito decorre da própria incorporação; a devolução de valores ao adquirente em razão de rescisão contratual é obrigação

vinculada ao empreendimento. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

6. O art. 31-B não foi objeto de apreciação específica e fundamentada pelo Tribunal de origem, incidindo a Súmula n. 211 do STJ quanto ao não conhecimento do recurso especial no ponto.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido autoriza a penhora do patrimônio de afetação para satisfação de crédito do adquirente decorrente da própria incorporação, em consonância com a interpretação do art. 31-A, § 1º, da Lei n. 4.591/1964. 2. Incide a Súmula n. 211 do STJ quanto à alegada violação do art. 31-B da Lei n. 4.591/1964, por ausência de prequestionamento específico”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 31-A, *caput*, § 1º, e 31-B; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 211; STJ, AgInt no AREsp n. 2163954/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial, interposto por THE ONE TOWER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP que inadmitiu o recurso especial, ante a não demonstração da alegada violação aos dispositivos indicados (fls. 200-201).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 213-222.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de cumprimento de sentença (fls. 140-145).

O julgado foi assim ementado (fl. 141):

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Incidente proposto por dependência à ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, em face da construtora agravada, em razão de as obras sequer terem sido iniciadas - Pedido formulado pelos exequentes, de penhora do terreno em que o empreendimento deveria ter sido construído - Pedido indeferido pelo juízo a quo - Cabimento do bloqueio e penhora do imóvel, na medida em que constituído o patrimônio de afetação - Dívida que tem origem no próprio empreendimento - Inteligência do art. 31-A, §1º, da Lei 4.591/64 - Jurisprudência consolidada deste e. TJSP - Decisão agravada reformada para deferir o pedido de penhora - RECURSO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 164).

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 31-A, *caput* e § 1º, da Lei n. 4.591/1964, porque o acórdão permitiu a penhora de imóvel afetado para satisfazer crédito oriundo de rescisão contratual que não se vinculou estritamente às obrigações da incorporação, contrariando a finalidade de proteção e incomunicabilidade do patrimônio de afetação;

b) 31-B, da Lei n. 4.591/1964, já que a afetação foi regularmente averbada em 30/08/2016, anterior à demanda, e o efeito jurídico de separação do bem deveria ter sido respeitado pelo acórdão recorrido.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão e se revogue o deferimento da penhora sobre o imóvel afetado, reconhecendo a impenhorabilidade do patrimônio de afetação para dívida oriunda de rescisão contratual, a propriedade do bem em nome de terceiro alheio à lide e a necessidade de considerar os direitos de todos os credores da incorporadora, em partes equivalentes. Requer ainda o recebimento do recurso com efeito suspensivo, para que se suspendam os atos executivos até o julgamento do mérito (fls. 180-181).

Contrarrazões às fls. 191-199.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão no cumprimento de sentença que indeferiu a penhora do terreno do empreendimento, afetado ao patrimônio de afetação.

O recurso especial foi inadmitido na origem, ante a não demonstração da alegada violação aos dispositivos indicados, notadamente ao art. 31-A, *caput* e § 1º, da Lei n. 4.591/1964.

Passo ao exame do recurso especial.

I - Da alegada violação do art. 31-A, *caput* e § 1º, da Lei n. 4.591/1964

Sustenta a parte recorrente, em suas razões, que o acórdão recorrido teria violado o disposto no art. 31-A, *caput* e § 1º, da Lei n. 4.591/1964. Alega, em síntese, que o patrimônio de afetação possui caráter de incomunicabilidade, destinando-se exclusivamente a garantir a consecução da incorporação e a entrega das unidades aos adquirentes. Argumenta que o crédito oriundo de resilição contratual, por se tratar de obrigação de natureza pessoal e não vinculada estritamente à execução da obra, não poderia justificar a penhora de bem afetado, sob pena de desvirtuamento da finalidade protetiva do instituto.

A irresignação, contudo, não merece prosperar.

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, consignou que a impenhorabilidade do patrimônio de afetação não é absoluta, podendo ser excepcionada para a satisfação de créditos decorrentes da própria incorporação. Entendeu, assim, que a devolução de valores pagos pelo adquirente, em caso de rescisão contratual, insere-se no rol de obrigações vinculadas ao empreendimento, sendo, portanto, passível de ser garantida pelos bens afetados.

Com efeito, a finalidade do regime de afetação é proteger a coletividade de adquirentes, assegurando que o patrimônio destinado à construção do empreendimento não seja atingido por dívidas outras do incorporador. Contudo, o

§ 1º do art. 31-A da Lei n. 4.591/1964, ao mesmo tempo em que estabelece a regra da incomunicabilidade, prevê a exceção, ao dispor que o patrimônio de afetação "só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva".

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que o crédito do promitente comprador, inclusive o decorrente de rescisão contratual, constitui obrigação vinculada à incorporação. A relação jurídica estabelecida com o adquirente é o que viabiliza e dá substância ao próprio empreendimento, de modo que os direitos e obrigações dela decorrentes, incluindo a devolução de parcelas pagas, não podem ser considerados estranhos à incorporação.

Nesse cenário, a penhora do patrimônio de afetação é possível quando o crédito exequendo decorre da própria consecução do empreendimento imobiliário, o que abrange as obrigações para com os adquirentes. A propósito, cito o seguinte precedente desta Corte:

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. (AgInt no AREsp: 2163954, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024, destaquei.)

Verifica-se, portanto, que o acórdão recorrido, ao permitir a penhora para satisfação do crédito do adquirente, encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência consolidada desta Corte.

Desse modo, a pretensão recursal esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ.

II - Da alegada violação do art. 31-B, da Lei n. 4.591/1964

Sustenta a recorrente que o patrimônio de afetação relativo ao imóvel objeto da constrição foi regularmente averbado em 30/8/2016, anteriormente ao ajuizamento da demanda, razão pela qual o acórdão recorrido teria desconsiderado o efeito jurídico de separação patrimonial decorrente da afetação, permitindo indevidamente a penhora do bem.

As alegações não merecem conhecimento.

Inicialmente, verifica-se que o Tribunal de origem não apreciou, de modo específico e fundamentado, a controvérsia sob a ótica do art. 31-B da Lei n. 4.591/1964. Embora a parte tenha suscitado a anterioridade da averbação do patrimônio de afetação em embargos de declaração, o acórdão recorrido limitou-se a reiterar a possibilidade de penhora por entender que o crédito exequendo se enquadraria como dívida oriunda da própria incorporação, nos termos do art. 31-A, § 1º, da Lei n. 4.591/1964, sem desenvolver fundamentação autônoma a respeito do art. 31 -B.

Nessas circunstâncias, incide o óbice da Súmula 211 do STJ, segundo a qual é inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo. A ausência de efetivo debate e decisão acerca do art. 31-B impede o conhecimento do recurso especial no ponto.

De todo modo, ainda que superado o referido óbice, a tese recursal revela problema de pertinência jurídica. O art. 31-B da Lei n. 4.591/1964

disciplina o momento de constituição do patrimônio de afetação, estabelecendo que este se aperfeiçoa com a averbação no registro de imóveis. Trata-se, portanto, de regra concernente à formação e à publicidade da afetação, e não de norma que, por si só, estabeleça a impenhorabilidade absoluta do bem.

A controvérsia decidida pelo Tribunal de origem não se fundou na inexistência ou irregularidade da afetação, mas na interpretação do art. 31-A, § 1º, da mesma lei, segundo o qual o patrimônio de afetação “só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva”. Assim, ainda que incontroversa a anterior averbação, a razão de decidir do acórdão recorrido repousa na compreensão de que o crédito exequendo estaria vinculado à própria incorporação, circunstância que, em tese, autorizaria a constrição dentro do regime legal.

Desse modo, o art. 31-B não possui aptidão, isoladamente, para infirmar o fundamento adotado pelo acórdão recorrido. A invocação do dispositivo revela-se dissociada da *ratio decidendi*, o que compromete a própria utilidade da alegação recursal.

Diante disso, não se conhece do recurso especial quanto ao ponto, ante a incidência da Súmula 211 do STJ, sendo certo, ademais, que o art. 31-B da Lei n. 4.591/1964 não se mostra pertinente para afastar, por si, a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de fixar honorários recursais, nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.690.813 / SP

Número Registro: 2024/0255918-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00011776520238260269 10046394720228260269 11776520238260269 20230000979935
20240000104946 22470544120238260000 2247054412023826000050000

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : THE ONE TOWER DE ITAPETININGA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : GUILHERME DE MELLO THIBES - SP375280
LUCAS DE LEON BARROS MEIRA - SP379690

AGRAVADO : JORGE MERHEGE NICOLAS HADI

AGRAVADO : MERHEGE NICOLAS HADI

AGRAVADO : SETTA MERHEGE NICOLAS HADI

ADVOGADOS : MARIA GABRIELA SALEM RIBEIRO PECI - SP470965
VINICIUS DE OLIVEIRA CERINEO - SP449498

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de maio de 2026