



## 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  
**INTERES.** : WALD ADMINISTRACAO DE FALENCIAS E EMPRESAS  
EM RECUPERACAO JUDICIAL LTDA  
**ADVOGADA** : ADRIANA CAMPOS CONRADO ZAMPONI - SP400815

### EMENTA

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. SÚMULA N. 568/STJ. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

### DECISÃO

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 proferido pelo 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, TINER, 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

construção (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, os recorrentes alegam 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.

Neste contexto, traçam, 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).

Este Relator houve por bem dar provimento ao agravo para determinar a conversão dos autos em recurso especial (fls. 691-693).

É, no essencial, o relatório.

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. 2164771/SP, 2185479/SP, **2205476/SP** e 2205480/SP, respectivamente, e que 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.

Cumpre 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:

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 Andrichi, 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 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:

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.)

Dessarte, estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento dominante deste Tribunal quando à incompatibilidade de submissão das sociedades de propósito específico (SPE) com patrimônio de afetação ao regime de recuperação judicial, aplica-se, ao caso, o entendimento consolidado na Súmula n. 568/STJ, *in verbis*: "o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

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.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 03 de abril de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator