

# Fim do patrimônio de afetação exige quitação do financiamento, decide STJ

É necessária a quitação das obrigações perante o agente financiador do empreendimento imobiliário para a extinção do patrimônio de afetação.

Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso da massa falida de uma incorporadora e manteve separado do processo de falência o patrimônio de afetação de um condomínio residencial, até o cumprimento da sua finalidade.

Durante a recuperação judicial da empresa, seis empreendimentos seus, financiados pela Caixa Econômica Federal, estavam sob o regime de patrimônio de afetação.

Em 2018, a recuperação foi convertida em falência, tendo o juízo de primeiro grau determinado que o patrimônio de afetação ficasse separado da massa falida até o advento do respectivo termo ou o cumprimento de sua finalidade.

A Caixa propôs uma reunião com os compradores das unidades de um dos condomínios residenciais sob patrimônio de afetação, para deliberar sobre a venda das 26 unidades que não haviam sido negociadas até a falência.

O juízo de primeiro grau atendeu ao pedido da massa falida para que a venda das unidades fosse impedida, mas o Tribunal de Justiça do Paraná (TJ-PR), acolhendo recurso da instituição financeira, reformou a decisão.

## Extinção pressupõe quitação

O relator do caso no STJ, ministro Antonio Carlos Ferreira, explicou que o patrimônio de afetação funciona como proteção jurídica para assegurar que os recursos destinados à construção de um empreendimento imobiliário sejam utilizados exclusivamente para esse fim, afastando o risco de desvio de verbas para outros projetos ou finalidades.

Segundo o ministro, a questão em análise envolve a interpretação do [artigo 31-E da Lei 4.591/1964](#) – incluído após a crise imobiliária da década de 1990, por meio da Lei 10.931/2004 –, que introduziu diversas alterações no mercado para aprimorar a segurança jurídica e estimular o desenvolvimento do setor.

Esse dispositivo, ressaltou o relator, estabelece que a extinção do patrimônio de afetação pressupõe, entre outras condições cumulativas, a comprovação da quitação integral do financiamento da obra com a instituição financeira responsável.

## Segundo grau cumpriu a lei

Para o ministro, a exigência de quitação do financiamento busca não apenas garantir a integridade financeira do projeto, mas também proteger os direitos dos compradores que confiaram na viabilidade econômica e jurídica da obra.

“Somente após a quitação do débito perante a instituição financeira é que se pode considerar cumprido um dos requisitos fundamentais para a extinção do patrimônio de afetação, permitindo que o empreendimento tenha uma conclusão jurídica e financeira adequada, garantindo a segurança de todas as partes envolvidas”, disse.

Dessa forma, o ministro ponderou que a corte estadual, ao exigir a extinção das obrigações perante a CEF para o encerramento do patrimônio de afetação, cumpriu o disposto no artigo 31-E, I, da Lei 4.591/1964. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão  
**REsp 1.862.274**





Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-nov-01/extincao-de-obrigacoes-com-agente-financiador-e-condicao-para-encerrar-patrimonio-de-afetacao/>