



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310081

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040578-97.2025.8.26.0000, da Comarca de Presidente Prudente, em que é agravante RENÊ EDNEY SOARES LOUREIRO, é agravado TRUE SECURITIZADORA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MOREIRA VIEGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Inst.: 2040578-97.2025.8.26.0000
Comarca: Presidente Prudente
Agravante: RENÊ EDNEY SOARES LOUREIRO
Agravado: TRUE SECURITIZADORA S/A

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. IMPENHORABILIDADE DE CRI. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu a liberação de valores bloqueados em conta bancária referente a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), por ausência de relação com as atividades das executadas. O agravante alega violação ao princípio da hierarquia das decisões judiciais e defende a manutenção do bloqueio dos ativos financeiros.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na análise da legalidade do bloqueio de valores referentes a CRI e a alegada violação ao princípio da hierarquia das decisões judiciais.

III. Razões de Decidir

3. Não há violação ao princípio da hierarquia das decisões judiciais, pois o acórdão anterior apenas autorizou o arresto cautelar sem tratar dos bloqueios específicos.

4. Os valores bloqueados são oriundos de patrimônio separado vinculado à operação de securitização, conforme previsto na Lei 14.430/2022, e não podem ser utilizados para satisfazer obrigações das executadas.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A operação de securitização cria um patrimônio separado que não pode ser utilizado para satisfazer obrigações das executadas. 2. A liberação de valores bloqueados em conta vinculada a CRI é legal e não infringe decisões judiciais superiores.

Legislação Citada:

Lei 14.430/2022, art. 18, art. 27.

CPC, art. 995, parágrafo único, art. 1.019, I.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1.358.220/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 3ª Turma, j. 16.06.2015.

TJSP, Agravo de Instrumento 2182280-02.2023.8.26.0000, Rel. Celina Dietrich Trigueiros, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 30.10.2023.

VOTO Nº 42.500

Agravo de instrumento tirado em face de r. decisão de fls. 1805/1806, que em autos de incidente de desconconsideração da personalidade jurídica, deferiu o pedido de liberação dos valores bloqueados por estarem presentes os requisitos autorizadores da medida, com fulcro no Art. 27 da Lei 14.430/22, já que restou incontroverso e documentalmente comprovado que o bloqueio incidiu sobre conta bancária referente a um CRI que, aliás, sequer guarda relação com as atividades desenvolvidas pelas executadas e demais requeridas.

Alega o agravante, em breve síntese, que a decisão recorrida deferida para desbloquear os valores penhorados, implica em inequívoca violação ao princípio da hierarquia das decisões judiciais, na medida que este E. Tribunal determinou ordem de arresto cautelar. Afirma ainda que a operação realizada entre o “Grupo Damha” e a Agravada True Securitizadora de “Escritura de Emissão de Debêntures”, dado as particularidades do negócio e garantias exigidas e prontamente concedidas, mostra-se mais uma “típica transferência patrimonial” do que propriamente uma operação financeira, logo, deve ser mantido o bloqueio de ativos financeiros da Agravada.

Recurso processado, sem efeito suspensivo, pois, não vislumbro presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar, quais sejam: probabilidade de provimento do recurso e; risco de dano grave ou de difícil/impossível reparação (art. 995, parágrafo único c.c. 1.019, I, NCPC). Recolhido o preparo.

Contraminuta às fls. 44/46 e 56/84.

É o relatório.

O agravo não merece provimento.

Primeiramente, não há que se falar em violação ao princípio da hierarquia das decisões judiciais, pois, ao contrário do argumentado pela agravante, o respeitável acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2278731-55.2024.8.26.0000 limitou-se a autorizar o arresto cautelar de bens em nome das executadas, sem, contudo, se pronunciar especificamente sobre os bloqueios realizados.

Em outras palavras, o referido acórdão apenas tratou de uma medida cautelar, sem entrar no mérito das decisões subsequentes que envolveram a legalidade e eventual impenhorabilidade dos bloqueios dos bens das executadas.

Enfim, cumpre observar que a decisão recorrida, por sua vez, apenas analisou e julgou a legalidade dos bloqueios efetuados, em razão da ordem emanada deste E. Tribunal, a qual foi devidamente cumprida. Assim, não há qualquer violação ao mencionado acórdão.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) corrobora esse entendimento, conforme se observa no seguinte julgado:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PRINCÍPIO DA HIERARQUIA DAS DECISÕES JUDICIAIS. O princípio da hierarquia das decisões judiciais não impede que o juízo inferior execute ou dê cumprimento às decisões proferidas pelas instâncias superiores, desde que não haja evidente contrariedade ao entendimento consolidado pela Corte superior." (REsp 1.358.220/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 3ª Turma, julgado em 16/06/2015).

Esse entendimento reflete a necessidade de respeito à autoridade das decisões das instâncias superiores, mas também reconhece a competência dos juízos inferiores para executar ou dar cumprimento a tais decisões, desde que dentro dos limites da legalidade e da jurisdição.

Portanto, a decisão recorrida não infringe o referido acórdão do Agravo de Instrumento mencionado, pois o juízo inferior atuou dentro dos limites da decisão superior, sem violar o princípio da hierarquia das decisões judiciais.

Assim, passo a análise sobre a penhorabilidade dos valores bloqueados.

A definição de operação de securitização é definida no parágrafo único do art. 18 da lei nº 14.430/2022, que dispõe "sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis" entre outros:

"Art. 18. As companhias securitizadoras são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações que têm por finalidade realizar operações de securitização.

Parágrafo único. É considerada operação de securitização a aquisição de direitos creditórios para lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários perante investidores, cujo pagamento é primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam."(gn)

Destarte, a ora agravada TRUE SECURITIZADORA S/A e a executada originária EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO SPE LTDA através do grupos econômico "Grupo Damha" formalizaram operação que culminou na emissão e oferta pública dos "Certificados de Recebíveis Imobiliários Circuito de Compras" (CRI), captando recursos para possibilitar a realização dos empreendimentos do Grupo Damha.

A operação de securitização de créditos imobiliários e emissão de certificado de recebíveis imobiliários (CRI) possui previsão na Lei 14.430 de 2022, que determina em seu artigo 18, que é considerada operação de securitização a aquisição de direitos creditórios para lastrear a emissão de Certificado de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários perante investidores, cujo pagamento é primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiem.

Trata em geral da hipótese em que construtoras, visando à captação de recursos, cedem os seus créditos às companhias securitizadoras.

Estas, por sua vez, transformam as dívidas dos compradores das unidades imobiliárias em títulos de crédito.

Os investidores desses títulos, em razão da rentabilidade auferida, auxiliam no financiamento do empreendimento, possibilitando a antecipação dos recebíveis. Em tal contexto, é permitido que as securitizadora institua regime fiduciário sobre os direitos creditórios.

Assim, conforme determinado em lei, tais direitos, objeto do regime fiduciário, são destinados exclusivamente à liquidação dos certificados de recebíveis a que estiverem vinculados e ao pagamento dos custos e demais obrigações fiscais relacionadas, inteligência do artigo 27, III e VI, da Lei 14.430/2022.

Art. 27. Os direitos creditórios, os bens e os direitos objeto do regime fiduciário:

I - constituirão patrimônio separado, titularizado pela companhia securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da companhia securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis;

II - serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da companhia securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no termo de securitização, quando aplicáveis;

III - serão destinados exclusivamente à liquidação dos Certificados de Recebíveis a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no termo de securitização;

IV - não responderão perante os credores da companhia securitizadora por qualquer obrigação;

V - não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

VI - responderão somente pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados .

Cria-se, portanto, a figura de um patrimônio afetado que não possui livre utilização, podendo ser utilizado apenas para os fins previstos em lei e relativos ao negócio.

Considerando que tal patrimônio vincula-se exclusivamente à liquidação dos próprios Certificados de Recebíveis Imobiliário e que não pode responder perante os credores da companhia securitizadora por qualquer obrigação, é de rigor que, observada a hipótese, seja reconhecida a sua indisponibilidade, especialmente porque o montante bloqueado era oriundo do patrimônio separado da operação de securitização CRI 1ª Emissão, 29 e 30

Séries, não possuindo relação com o empreendimento imobiliário objeto do cumprimento de sentença.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Embargos de terceiro. Decisão que determinou o bloqueio de ativos financeiros. Inconformismo da empresa securitizadora terceira aos autos. Alegação de que o bloqueio recaiu sobre conta do tipo "Escrow account", conta vinculada por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada em Garantia e outras Avenças". Acolhimento. Patrimônio dado em garantia de pagamento das operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários cuja emissão foi resultante da operação de securitização denominada "CRI Circuito de Compras São Paulo" financiada por meio de investidores terceiros. Cessão fiduciária da conta bancária objeto da constrição Securitização que consiste em captar recursos de investidores no mercado para a aquisição de direitos creditórios para lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Inteligência do art. 18 da Lei nº 14.430/2022. Conta bancária cedida fiduciariamente em garantia de pagamento. Créditos decorrentes da exploração do espaço a lojistas. "Circuito de Compras São Paulo SPE" que figura como devedor fiduciante da ora agravada. Recebíveis futuros do empreendimento que foram transformados em títulos imobiliários. Cessão fiduciária dos recebíveis futuros em favor da agravada na conta vinculada que foi objeto de constrição judicial. Quantias depositadas na conta-caução denominada "Escrow Account" que estão sob condição do pagamento da operação de securitização

*celebrada entre as partes, quando então voltarão à esfera patrimonial da empresa devedora fiduciante "Circuito de Compras" que, no momento, tem apenas expectativa de direito. **Inviável a constrição de valores existentes na conta vinculada ("Escrow Account"), que não está sob titularidade de devedora fiduciante "Circuito de Compras", mas, sim, sob titularidade da credora fiduciária "Forte Securitizadora S.A.". Quantia existente na conta garantia que não está na sua esfera patrimonial** . Permitida, somente, a penhora dos direitos da executada sobre a conta vinculada. Reforma da decisão combatida. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2182280-02.2023.8.26.0000; Rel. Celina Dietrich Trigueiros; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 30/10/2023)*

Enfim, como bem reconhecido pelo MM Juiz *a quo* na r. decisão recorrida: “No caso, restou incontroverso e documentalmente comprovado que o bloqueio incidiu sobre conta bancária referente a um CRI que, aliás, sequer guarda relação com as atividades desenvolvidas pelas executadas e demais requeridas. Assim, não vislumbro qualquer equívoco na r. decisão capaz de ensejar sua reforma, porquanto fica integralmente mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos além dos aqui acrescidos.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator