



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000409801

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2036171-48.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MAXCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é agravada LUCIANA APARECIDA DA COSTA.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 23 de abril de 2025

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2036171-48.2025.8.26.0000

Ação : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0005690-69.2021.8.26.0100

Agravante: MAXCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Agravada : LUCIANA APARECIDA DA COSTA

VOTO nº 51401

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE DECRETOU A PENHORA DE EVENTUAIS CRÉDITOS DA EXECUTADA, ORIUNDOS DA VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS – IMPENHORABILIDADE PREVISTA NO ARTIGO 833, INCISO XII QUE NÃO SE APLICA AO CASO EM QUESTÃO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO NO SENTIDO DE QUE O CRÉDITO PENHORADO É DESTINADO À CONSUMAÇÃO DO EMPREENDIMENTO – CONSTRIÇÃO, NO ENTANTO, QUE DEVE SE RESTRINGIR AO QUE FOI SOLICITADO PELA EXEQUENTE, OU SEJA, SOBRE O CRÉDITO A SER RECEBIDO PELA AGRAVANTE EM VIRTUDE DA VENDA DOS IMÓVEIS OBJETOS DAS MATRÍCULAS NºS. 270965 E 270968, ANTE A DETERMINAÇÃO DE PENHORA TAMBÉM SOBRE UNIDADE IMOBILIÁRIA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão de fls. 26 que, nos autos do cumprimento de sentença, rejeitou os embargos de declaração opostos em face do *decisum* que decretou a penhora de eventuais créditos que a executada tenha a receber da terceira Bari Companhia Hipotecária, originados de instrumentos particulares de compra e venda de imóveis.

Sustenta a parte-recorrente, em suma, que há manifesto excesso de penhora, tendo em vista que cada unidade oferecida à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

construção tem valor de mercado de R\$ 601.618,05, ao passo que o débito perfaz a importância de R\$1.063.252,53, de maneira que somente a unidade nº 153X satisfaz 56% do débito. Afirma que a decisão agravada, ultrapassando os limites e os termos do pedido específico de penhora da agravada, determinou a constrição de todos os créditos a serem recebidos da terceira, evidenciando caráter *ultra petita*. Alega que são impenhoráveis os créditos oriundos da alienação de unidades imobiliárias, conforme artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil, não podendo ser penhorado o crédito advindo da alienação de unidades para adimplir dívidas de outro empreendimento. Argumenta que a obra ainda não está finalizada, estando pendente de construção mais uma torre de apartamentos, razão pela qual todos os valores obtidos com a alienação das unidades são voltados ao próprio empreendimento. Assevera que foram adotadas outras medidas restritivas nos autos. Pede, ao final, a concessão da tutela recursal e o provimento do recurso com a reforma da decisão agravada.

O recurso foi recebido, com a concessão parcial da tutela recursal e cumpridas as diligências do artigo 1.019 do Código de Processo Civil, os autos vieram conclusos para julgamento.

É o relatório.

Com efeito, a Lei nº 4591/1964 foi modificada pela Lei

10.931/2044 que incluiu no texto legal o tópico “Do Patrimônio de Afetação” à Lei de Incorporações Imobiliárias.

A esse respeito, o artigo 31-A dispôs 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”.

Dessa forma, é cediço que o conceito de patrimônio de afetação, em regime de incorporação imobiliária, é a segregação de bens, direitos e obrigações correspondentes a um determinado empreendimento.

Esse patrimônio afetado permanece apartado do patrimônio geral do incorporador ou de outras incorporações por ele promovidas, seja pessoa física ou jurídica.

Essa universalidade de direitos e obrigações é destinada à consecução da incorporação, com escopo de concluir o empreendimento com entrega dos imóveis previstos no memorial de incorporação e o registro dos títulos aquisitivos em nome dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

adquirentes.

A incomunicabilidade entre o patrimônio afetado e o patrimônio geral do incorporador é característica essencial do instituto, que visa resguardar e tutelar os bens, direitos e obrigações e tem por finalidade a conclusão de determinado empreendimento, almejando, portanto, afastar os riscos patrimoniais que possam prejudicar ou frustrar a incorporação.

No caso em análise, não se vislumbra, da análise dos documentos acostados aos autos, que o crédito em questão, obtido com a venda das referidas unidades imobiliárias é necessário para a conclusão da obra, requisito necessário para configurar a impenhorabilidade prevista no artigo 833, inciso XII do Código de Processo Civil.

Importante ressaltar que, conforme anteriormente mencionado, a norma em questão visa a proteção dos compromissários compradores de imóveis em construção, evitando a constrição de valores decorrentes da venda das unidades que sejam necessários para a consumação do empreendimento e não a proteção da incorporadora inadimplente, razão pela qual se fazia imprescindível a comprovação de que o crédito recebido seria destinado para a efetiva entrega da obra.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ademais, não se olvide que o empreendimento está quase todo concluído, restando a construção de apenas uma torre, conforme informa a própria agravante.

A respeito de tal entendimento, já se manifestou esta Corte de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de Sentença. Insurgência em face da decisão que rejeitou incidente de impugnação à penhora. Descabimento. Alegação de impenhorabilidade de valores penhorados por incidência do art. 833, XII, do CPC (créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra). Inaplicabilidade. Escopo da norma é proteger os compromissários-compradores de imóveis projetados, para que não sejam expropriadas quantias decorrentes de alienação de unidades imobiliárias, imprescindíveis para a consumação do empreendimento e assim evitar que terceiros de boa-fé arquem com tal prejuízo. Deixou a agravante de comprovar que os valores excutidos seriam destinados para a entrega das obras do imóvel do qual derivou o aludido numerário. Tampouco demonstrou que as obras ainda estejam em andamento. Inobservância do art. 373, I, do CPC. Recurso improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2293090-15.2021.8.26.0000; Relator James Siano; 5ª Câmara de Direito Privado; j. 18/02/2022 v.u.)

No entanto, quanto à determinação de penhora de todos os créditos da agravante a serem recebidos da empresa Bari



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Companhia Hipotecária, embora não se ignore que em fase de cumprimento de sentença o Magistrado pode determinar a adoção de providências, visando a quitação do débito, certo é que o pedido da agravada foi específico ao crédito recebido com a venda dos imóveis objetos das matrículas nº 270.965 e 270.968 ao Sr. Mauro Ribeiro do Prado de Paula, no montante de R\$ 800.000,00 (fls. 1057 – origem).

E, levando-se em consideração que o valor do débito é de R\$ 1.130.348,88 e que também foi determinada a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula nº 271.055, prudente que a constrição seja limitada ao pedido realizado pela exequente, ou seja, sobre o crédito acima indicado.

Isto posto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator