



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000409802

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2036351-64.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ALFA PAULISTA PROPRIEDADES LTDA., são agravados MAXCAP MAXHAUS PARTICIPAÇÕES LTDA., MAXCAP PARTICIPAÇÕES LTDA, BRAZIL REAL STATE HOLDINGS EMPREENDIMENTOS LTDA., MAXCASA XXVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., MAXCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, MAXCAP REAL ESTATE INVESTMENT ADVISORS LTDA., MAXCASA S.A, MAXCASA XV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e LUCIANA APARECIDA DA COSTA.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento 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 2036351-64.2025.8.26.0000

Ação : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº
0005690-69.2021.8.26.0100

Agravante: ALFA PAULISTA PROPRIEDADES LTDA.

Agravada: LUCIANA APARECIDA DACOSTA

VOTO nº 51312

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA –
INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE DETERMINOU A
AVERBAÇÃO DA PENHORA SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA
MATRÍCULA 271.055 INDEPENDENTE DA EXISTÊNCIA DE HIPOTECA
OU DE REGIME DE AFETAÇÃO - COMPROVAÇÃO NO SENTIDO DE
QUE SE TRATA DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO – DECISÃO
MODIFICADA-RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão de fls. 1067 que, nos autos do cumprimento de sentença, dentre outras deliberações, reiterou determinação ao 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, para averbação da penhora sobre o imóvel de matrícula n.º 271.055, independentemente de o bem imóvel estar hipotecado e submetido ao regime de afetação.

Sustenta a parte-recorrente, em suma, que o imóvel em questão está sob regime de afetação do Projeto Panamby, tendo sido também dado em garantia hipotecaria da agravante, na qualidade de investidora. Pede, ao final, a concessão da tutela recursal e o provimento do recurso com a reforma da decisão agravada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O recurso foi recebido, com a concessão 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 10.931/2004 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 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 tela, não se vislumbra, da análise dos documentos acostados aos autos, que possa haver determinação de penhora de bem que esteja sob regime de afetação.

Ademais, como bem apontou o documento de fls. 246, emitido pelo 15º Oficial de Registro de Imóveis, “*o bem penhorado objeto da matrícula 271.055 faz parte integrante de empreendimento que foi submetido ao regime de afetação, ficando o imóvel apartado do patrimônio total da empresa Max Casa XXX Empreendimentos Imobiliários Ltda e hipotecado a agravante.*”

Portanto, merece reforma a decisão combatida, a fim de afastar a determinação de averbação de penhora sobre o imóvel de matrícula n.º 271.055.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator