

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA - UFSC

CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS - CCJ

DEPARTAMENTO DE DIREITO - DIR

EDUARDO FRECCIA DE OLIVEIRA

**A IMPENHORABILIDADE DOS CRÉDITOS EM INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS:**

estudo crítico sobre o artigo 833, XII, do Código de Processo Civil de 2015

Florianópolis (SC)

2017

EDUARDO FRECCIA DE OLIVEIRA

**A IMPENHORABILIDADE DOS CRÉDITOS EM INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS:**

estudo crítico sobre o artigo 833, XII, do Código de Processo Civil de 2015

Trabalho de Conclusão apresentado junto ao
Curso de Graduação em Direito da Universidade
Federal de Santa Catarina, como requisito à
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. MSc. Marcus Vinícius Motter Borges

Coorientadora: MSc. Luiza Silva Rodrigues

Florianópolis (SC)

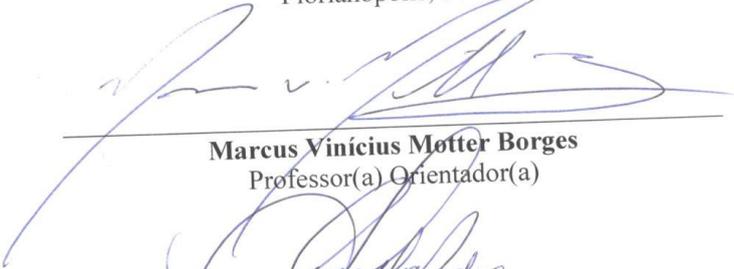
2017

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
COLEGIADO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

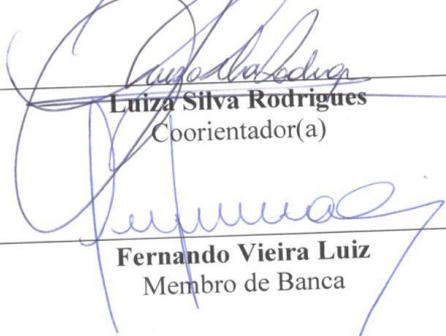
TERMO DE APROVAÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado “**A IMPENHORABILIDADE DOS CRÉDITOS EM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: estudo crítico sobre o artigo 833, XII, do Código de Processo Civil de 2015**”, elaborado pelo(a) acadêmico(a) **Eduardo Freccia de Oliveira**, defendido em **07/12/2017** e aprovado pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota 10,0 (DEZ), cumprindo o requisito legal previsto no art. 10 da Resolução nº 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução nº 01/CCGD/CCJ/2014.

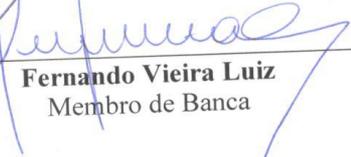
Florianópolis, 07 de dezembro de 2017.



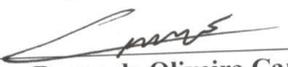
Marcus Vinícius Møtter Borges
Professor(a) Orientador(a)



Luíza Silva Rodrigues
Coorientador(a)



Fernando Vieira Luiz
Membro de Banca



Bruno de Oliveira Carreirão
Membro de Banca



Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Ciências Jurídicas
COORDENADORIA DO CURSO DE DIREITO

TERMO DE RESPONSABILIDADE PELO INEDITISMO DO TCC E
ORIENTAÇÃO IDEOLÓGICA

Aluno(a): **Eduardo Freccia de Oliveira**
RG: **5.752.358**
CPF: **080.411.069-78**
Matrícula: **12203797**
Título do TCC: **“A IMPENHORABILIDADE DOS CRÉDITOS EM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: estudo crítico sobre o artigo 833, XII, do Código de Processo Civil de 2015”**
Orientador(a): **Marcus Vinícius Motter Borges**

Eu, **Eduardo Freccia de Oliveira**, acima qualificado(a); venho, pelo presente termo, assumir integral responsabilidade pela originalidade e conteúdo ideológico apresentado no TCC de minha autoria, acima referido

Florianópolis, 07 de dezembro de 2017.

Assinatura manuscrita do aluno Eduardo Freccia de Oliveira.

Eduardo Freccia de Oliveira

Dedico este trabalho aos meus pais, Edson e Dalva, que se fazem de templo e altar para mim, todos os dias.

E na saudade, dedico à minha *nonna* Iolanda Bressan Freccia.

“(...) pois, que é um homem sem desejos, sem vontades nem caprichos, senão um pedal de órgão? Que pensais disso? Calculemos as probabilidades: pode tal coisa acontecer ou não?”

(DOSTOIÉVSKI, Fiódor. **Memórias do Subsolo**. Trad. por Boris Schnaiderman. São Paulo: Editora 34, 2016. p. 40)

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente aos meus pais, Edson e Dalva, que me fazem crer sobre a possibilidade de alcançar céus inatingíveis.

Agradeço ao meu orientador e coorientadora, Marcus Borges e Luiza Rodrigues, que me converteram no profissional e acadêmico que sou hoje.

Agradeço também à Ma Saavedra, meu anjo, que caiu do céu para me lembrar que, após as tormentas, os dias de sol não de vir.

Last but not least, agradeço ao meu irmão, Samuel Freccia, que sempre esteve comigo, apoiando de longe.

FRECCIA DE OLIVEIRA, Eduardo. **A Impenhorabilidade dos Créditos nas Incorporações Imobiliárias: estudo crítico sobre o artigo 833, XII, do Código de Processo Civil de 2015**. 2017. 62 f. Monografia (Graduação) – Curso de Direito, Centro de Ciências Jurídicas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2017.

RESUMO

O objetivo do presente trabalho é analisar o artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015, que trata da impenhorabilidade dos créditos advindos da alienação de unidades autônomas, vinculados à execução das obras, em empreendimentos construídos sob regime de incorporação imobiliária. O dispositivo não faz menção expressa à necessidade de averbação do “termo de afetação” para tornar impenhoráveis os créditos em incorporações imobiliárias. No entanto, a jurisprudência dos tribunais pátrios não tem sido uníssona com a interpretação do artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015. Para tanto, inicia-se o estudo abordando a Lei de Incorporações Imobiliárias, bem como o cenário jurídico ao qual estão sujeitos os adquirentes de imóveis e as incorporadoras, no mercado imobiliário. No segundo capítulo, serão analisados os conceitos sobre patrimônio de afetação, como também os procedimentos legais aplicáveis para sua constituição. Ainda serão tratados os efeitos tributários que uma incorporação imobiliária afetada gera à empresa contribuinte responsável. Noutra vertice, o terceiro capítulo cuida dos aspectos basilares e introdutórios sobre a responsabilidade patrimonial do devedor, bem como o estudo das impenhorabilidades em si, levando em consideração a forma tratada no Código de Processo Civil de 2015. Por fim, será abordado no quarto capítulo o tema sob enfoque, a dizer, a impenhorabilidade dos créditos em incorporações imobiliárias.

Palavras-chave: Processo civil. Impenhorabilidades. Patrimônio de afetação. Incorporações imobiliárias. Créditos em incorporações imobiliárias.

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| INTRODUÇÃO..... | 11 |
| 1. AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E A LEI N° 4.591/1964..... | 13 |
| 1.1 A Lei n° 4.591/1964 e seus desdobramentos no mercado imobiliário..... | 13 |
| 1.2 Conceitos da Lei n° 4.591/1964..... | 15 |
| 1.3 Estruturação jurídica das incorporações imobiliárias..... | 17 |
| 2. O REGIME DE AFETAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO..... | 21 |
| 2.1 A falência da ENCOL e as origens da lei de afetação..... | 21 |
| 2.2 O patrimônio de afetação em detida análise..... | 25 |
| 2.3 Procedimento do regime de afetação..... | 27 |
| 2.4 Aspectos tributários do patrimônio de afetação..... | 30 |
| 3. A RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL DO DEVEDOR E AS IMPENHORABILIDADES..... | 33 |
| 3.1 Responsabilidade patrimonial do devedor..... | 33 |
| 3.1.1 Influência do direito italiano na legislação brasileira..... | 34 |
| 3.1.2 Digressão histórica e análise da teoria no contexto atual..... | 35 |
| 3.2 Restrições à responsabilidade patrimonial do devedor..... | 37 |
| 3.2.1 Princípios aplicáveis às impenhorabilidades..... | 38 |
| 3.2.2 Classificação das impenhorabilidades..... | 42 |
| 3.3 O artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015..... | 44 |
| 4. A IMPENHORABILIDADE DOS CRÉDITOS EM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS..... | 47 |
| 4.1 Aspectos gerais..... | 47 |
| 4.2 A prescindibilidade da averbação do “termo de afetação” | 49 |
| 4.3 A proteção conferida ao patrimônio da incorporação imobiliária..... | 52 |

| | |
|---|-----------|
| 4.4 Análise jurisprudencial do artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015..... | 55 |
| CONCLUSÃO..... | 58 |
| REFERÊNCIAS..... | 60 |

INTRODUÇÃO

A Lei nº 4.591/1964, também conhecida como Lei Incorporações Imobiliárias, tem como um dos seus maiores objetivos a consecução da incorporação imobiliária, com a consequente finalização das obras e entrega das unidades autônomas aos adquirentes de imóveis.

Paralelamente, o Código de Processo Civil de 2015 apresenta, em seu artigo 833, inciso XII, a impenhorabilidade dos créditos advindos da alienação de unidades autônomas, vinculados à execução das obras, em empreendimentos construídos sob regime de incorporação imobiliária.

Veja-se que o referido inciso do diploma processual civil reforça justamente um dos objetivos da Lei Incorporações Imobiliárias, na medida em que confere proteção especial às receitas arrecadadas por incorporadoras. Além disso, protegem-se também os adquirentes de imóveis contra o insucesso das empresas incorporadoras em seus demais negócios.

Frente a esse cenário, abordar-se-á no primeiro capítulo a Lei de Incorporações Imobiliárias nos seus exatos termos, bem como o cenário jurídico ao qual estão sujeitos os adquirentes de imóveis e as incorporadoras, no mercado imobiliário.

No segundo capítulo, serão analisados os conceitos sobre patrimônio de afetação, como também os procedimentos legais aplicáveis para sua constituição. Ainda serão tratados os efeitos tributários que uma incorporação imobiliária afetada gera à empresa contribuinte responsável.

Noutro vértice, o terceiro capítulo cuida dos aspectos basilares e introdutórios sobre a responsabilidade patrimonial do devedor, bem como o estudo das impenhorabilidades em si, levando em consideração a forma tratada no Código de Processo Civil de 2015. Por fim, será abordado no quarto capítulo o tema sob enfoque, a dizer, a impenhorabilidade dos créditos em incorporações imobiliárias.

Isso posto, utilizando-se do método de abordagem dedutivo, a dissertação valerá de pesquisa legislativa e levantamento bibliográfico, realizados por meio de

fichamento de material e pesquisa jurisprudencial sobre a impenhorabilidade dos créditos em incorporações imobiliárias.

1. AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E A LEI Nº 4.591/1964

O presente capítulo tem como objetivo central explicar o cenário jurídico ao qual estão sujeitos os adquirentes de imóveis e as incorporadoras, no mercado imobiliário, à luz da Lei nº 4.591/1964, também conhecida como Lei de Incorporações Imobiliárias. Neste viés, analisar-se-ão nos próximos tópicos a supracitada lei e seus desdobramentos, inclusive quanto ao momento histórico em que o setor da construção civil recebeu incentivos do governo federal, na década de 1960.

Na seção posterior, trazem-se definições elementares sobre a atividade da incorporação imobiliárias e os personagens que atuam no referido setor, a fim de compreender o funcionamento e estruturação de uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/1964.

Ao final do presente capítulo, abordam-se os efeitos tributários e seus aspectos fundamentais, especificamente sobre os regimes de tributação aplicáveis no mercado imobiliário, em relação às incorporadoras e às construtoras.

1.1 A Lei nº 4.591/1964 e seus desdobramentos no mercado imobiliário

A partir de um projeto idealizado por Caio Mário da Silva Pereira¹, introduziu-se no Brasil a Lei nº 4.591/1964, alcunhada como Lei de Incorporações Imobiliárias. Já na década de 1960, a novel legislação cuidou de diversos meandros da atividade da incorporação imobiliária, situando, de um lado, as obrigações e as responsabilidades da incorporadora e, por outro lado, dos adquirentes de imóveis.

Antes disso, não existiam suportes legislativos que pudessem definir com precisão a atividade da incorporação imobiliária, até por não se tratar de assunto especificamente tratado pelo Código Civil de 1916. É forte, portanto, a influência de

¹ O Professor Caio Mário da Silva Pereira influenciou deveras a edição da Lei nº 4.591/1964, assim como rememora em sua obra "Condomínio e Incorporações": "Estes anseios por uma disciplina da atividade do incorporador, que fizeram de nossa *Propriedade Horizontal* obra pioneira, não encontravam eco no mundo jurídico, e não repercutiam mais assiduamente no pretório, porque faltava a definição das obrigações e responsabilidades. E, sobretudo, não havia o contrato típico de incorporação. Foi o que o legislador de 1964 fez, convertendo em preceito os deveres que alinháramos no plano teórico. Aquilo que girava na órbita do *dever-ser*, e que reclamava mandamento legal para converter-se em obrigação juridicamente exigível sob a cominação de sanções facilmente impuníveis, tornou-se norma cogente. Aquilo que defendíamos, como indispensável à regulamentação da profissão do incorporador, a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, incorporou ao nosso sistema" (PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 202).

Caio Mário da Silva Pereira para a criação da lei, que auxiliou na elaboração de um verdadeiro sistema de proteção aos adquirentes de imóveis e às incorporadoras, na década de 1960.

Nessa linha, Arnaldo Rizzardo faz interessante digressão histórica sobre a Lei das Incorporações Imobiliárias, trazendo à baila a existência do Decreto nº 5.481/1928, que vigorou antes da Lei nº 4.591/1964:

O tratamento legislativo, no Brasil, sobre a incorporação imobiliária teve incremento através da Lei n. 4.591/1964. Houve modificações pela Lei n. 4.584/1965, e, dentre outros diplomas, pela Lei n. 10.931/2004. Antes da Lei 4.591/1964, não existia um ordenamento que tratasse com abrangência a incorporação imobiliária em imóveis. O regramento existente resumia-se no Decreto n. 5.481/1928, regulamentando os prédios de mais de cinco andares, construídos com cimento armado e divididos em apartamento ou escritórios isolados de, no mínimo, três pelas cada, e prevendo que se constituíssem por unidades autônomas, averbadas no registro imobiliário, permitida a alienação isolada.²

Note-se, pois, que a criação da Lei de Incorporações (nº 4.591/1964) ocorreu num momento em que se iniciaram as crescentes urbanizações no Brasil, especialmente nos grandes centros urbanos. Por conseguinte, houve a necessidade de legislar sobre as atividades econômicas exercidas pelo setor da construção civil, que passaram a executar empreendimentos vinculados à incorporação imobiliária nas áreas urbanas.

Acerca do assunto, explicita Arnaldo Rizzardo:

O acelerado processo de urbanização, que se propaga em níveis sempre mais crescentes na medida em que se aperfeiçoa a evolução industrial e se aprofunda a informatização em todos os setores das atividades econômicas, impõe cada vez mais a estruturação dos locais de moradia e de práticas econômicas em conjuntos de unidades imobiliárias em planos horizontais. Vai ficando de lado o hábito da construção de uma única moradia em um espaço delimitado de terreno, para erguerem-se prédios com unidades superpostas, formando edifícios com certo número de pavimentos.³

Delineadas as origens da Lei nº 4.591/1964, verifica-se que a legislação brasileira tratou de proteger os atores envolvidos na incorporação imobiliária, que são

² RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 232.

³ RIZZARDO, Arnaldo. *ob. cit.*, p. 232-233.

as incorporadoras e, claro, os adquirentes de imóveis. Muito antes do advento do Código de Defesa do Consumidor, que ocorreu na década de 1990, a Lei de Incorporações Imobiliárias já previa formas específicas de tutelar tanto as incorporadoras, quanto os consumidores envolvidos nas negociações vinculadas à incorporação imobiliária.

Outro aspecto importante é o movimento de incentivo ao setor da construção civil que passou a coexistir no Brasil após o advento da Lei nº 4.591/1964. Pouco depois da sua entrada em vigor, adveio a Lei nº 4.864/1965, que, nas palavras de Marcelo Terra⁴, trouxe a possibilidade do fenômeno do desdobramento da incorporação, para a qual ele a chama de supercondomínio⁵, e da faculdade de se estipularem diversos períodos de carência.

Pois bem. Elucidado o cenário imobiliário, tratar-se-á, nas seções a seguir, dos conceitos principais e do modo de constituição das incorporações imobiliárias, que têm como pano de fundo os termos da Lei nº 4.591/1964.

1.2 Conceito

A incorporação imobiliária, enquanto atividade empresarial exercida por pessoa física ou jurídica, está sujeita ao regime estabelecido pela Lei nº 4.591/1964. O seu conceito vem abarcado no seu artigo 28, parágrafo único, segundo o qual a incorporação imobiliária é realizada com o objetivo de promover a construção, bem como a compra e venda (total ou parcial) das unidades autônomas que compõem a edificação⁶. Na sequência, o artigo 29 da Lei conceitua o incorporador imobiliário, definindo-o como:

⁴ Vale registrar que Marcelo Terra talvez tenha sido o primeiro autor brasileiro a trazer o termo “*supercondomínio*” ao Brasil, expressão que já era consagrada no ordenamento jurídico italiano. Apesar de alguns doutrinadores não simpatizarem com o termo (até por não haver esse *nomen juris* na legislação brasileira), essa expressão foi invocada pelo autor para definir o desdobramento de incorporações, nos termos da Lei nº 4.864. (Supercondomínio: uma tentativa de delineamento do conceito e da sistemática registral do “desdobramento da incorporação imobiliária”. In: JACOMINO, Sérgio. *et al. Registro de imóveis: estudos de direito registral imobiliário*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 1997. p. 354-355).

⁵ A expressão “Supercondomínio” também foi utilizada em outro trabalho científico, escrito por Olivar Lorena Vitale Junior. Cf.: VITALE JUNIOR, Olivar Lorena. Supercondomínio. In: FARIA, Renato Vilela; *et al. Operações imobiliárias: estruturação e tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 377-395.

⁶ “Art. 28, Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.” (BRASIL. Lei nº 4.591/1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 20/11/2017).

[...] a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Da leitura dos artigos supracitados, infere-se, de plano, que “incorporação e construção não se confundem, nem são noções equivalentes”⁷. Isso porque o conceito de construção vem englobado na incorporação, mas a recíproca não é verdadeira. Afinal, o incorporador pode submeter a construção de seu empreendimento a terceiros e, mesmo assim, será o “dono das obras”, como também o responsável pela alienação de frações ideais do terreno, que se vincularão a futuras unidades imobiliárias⁸.

Neste viés, uma das finalidades da incorporação imobiliária é o rendimento de lucros ao incorporador, o qual assume os riscos ocasionados pela atividade empresarial exercida, que se define pela projeção e consecução de empreendimentos imobiliários. Como ressalta Melhim Chalhub:

Sem essa caracterização, em que ressalta a índole empresarial da atividade de incorporar, um empreendimento imobiliário não poderá ser qualificado como incorporação, pois, repita-se, o traço característico da incorporação é a mercancia.⁹

Sendo assim, desde a aprovação do memorial de incorporação até o registro da incorporação no competente Registro de Imóveis¹⁰, a incorporação imobiliária depende do efetivo exercício empresarial da incorporadora, que terá como uma de suas metas a alienação das frações ideais do terreno a terceiros. Para tanto, é necessária a captação de recursos necessários para a finalização do empreendimento imobiliário em construção¹¹.

⁷ CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. São Paulo: Forense, 2017. p. 10.

⁸ CHALHUB, Melhim Namen. *ob. cit.*, p. 11.

⁹ CHALHUB, Melhim Namen. *ob. cit.*, p. 12.

¹⁰ Cf. seção 1.3.

¹¹ O fluxo de caixa das incorporadoras é movido, predominantemente, pelos créditos advindos da alienação das respectivas unidades imobiliárias aos promitentes compradores. Não se olvide que as incorporadoras podem utilizar outros tipos de recursos para consecução de seus empreendimentos imobiliários, por exemplo, os créditos decorrentes de financiamento de obras com instituições financeiras e, até mesmo, recursos próprios do incorporador (FILHO, Amaral José Vicente. Proteção do adquirente no patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias. In: FARIA, Renato Vilela; *et al.* **Operações imobiliárias: estruturação e tributação**. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 439).

Como forma de angariar tais recursos, o incorporador e o adquirente de imóveis vinculam-se a um negócio jurídico¹², cujas obrigações são comumente pactuadas por trato sucessivo¹³. Isso ocorre porque as prestações e contraprestações de ambas as partes não se executam em um único momento, mas são cumpridas sucessivamente em um encadeamento obrigacional. Por um lado, cabe à construtora uma obrigação de fazer (construir) e de entregar a unidade imobiliária pronta, enquanto recai ao adquirente de imóvel a obrigação de pagar o valor ajustado no contrato de promessa de compra e venda.

Analisados os conceitos e os aspectos gerais sobre a atividade da incorporação imobiliária, abordar-se-á na seção a seguir a forma pela qual são estruturados os empreendimentos imobiliários.

1.3 Estruturação das incorporações imobiliárias

Para que haja incorporação, mister se faz a construção (Lei nº 4.591/1964, artigos 28 e 68)¹⁴. Embora a sentença pareça óbvia, a praxe do mercado imobiliário demonstra que nem todo incorporador detém o necessário conhecimento para realizar uma incorporação imobiliária, que seja vista de forma apropriada sob o viés legal. Isso sucede mesmo havendo a possibilidade de o incorporador sofrer consequências negativas na seara da responsabilidade civil, caso existam inadequações na consecução da incorporação imobiliária.

É muito importante que o incorporador realize o empreendimento imobiliário de forma adequada e válida, em consonância aos ditames legais. Daí cabe conhecer na íntegra a Lei nº 4.591/1964 e o conteúdo normativo que é disposto a seu favor.

Impende, portanto, abordar de forma esquemática os procedimentos a serem adotados pelo incorporador na estruturação de uma incorporação imobiliária,

¹² Utilizam-se como bases doutrinárias para a classificação de negócio jurídico as lições de Emilio Betti, que assim o define: “A estrutura do negócio jurídico compreende tanto a forma como o conteúdo. Forma é o modo como o negócio é, quer dizer, como ele se apresenta em face dos outros na vida de relação; é a sua figura exterior. Conteúdo é aquilo que o negócio é intrinsecamente considerado: a sua fatispécie interior, que é, ao mesmo tempo, fórmula e ideia, palavra e significado: termos estes cuja conexão é tarefa de interpretação” (**Teoria geral do negócio jurídico**. Trad. por Fernando de Miranda. São Paulo: Servanda, 2008. p. 187).

¹³ Nas lições de Orlando Gomes, “Quando a obrigação se desdobra em prestações repetidas, o contrato de que se origina denomina-se contrato de execução continuada ou de trato sucessivo, sujeito a regras particulares” (**Obrigações**. 18. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2016. p. 41).

¹⁴ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 155

respeitando-se as regras cabíveis à sua atividade empresarial – o que se fará na presente seção. A observância a tais procedimentos garante que a incorporação imobiliária seja juridicamente válida e adequada como tal.

Pois bem. Como primeiro passo, após elaboração dos estudos sobre o projeto do empreendimento, o incorporador celebrará com terceiros a negociação, adquirindo o terreno onde serão executadas as obras, caso já não o seja proprietário do respectivo imóvel. Nessa via, o incorporador pode se deparar com várias situações ao adquirir o terreno onde será construída a incorporação. Sob esse viés, elucida Caio Mário da Silva Pereira:

Pode o incorporador, como nota Pontes de Miranda, ser o próprio dono do terreno, que pretende promover a elevação do edifício; ou pode ser um condômino; ou titular de um direito de opção, que é a hipótese mais frequente, ou um simples especulador.¹⁵

Com efeito, ao incorporador caberá a escolha de uma das três modalidades de construção previstas na Lei nº 4.591/1964, quais sejam, **(i)** construção por conta e risco do incorporador (artigos 41¹⁶ e 43, *caput* e inciso V¹⁷), **(ii)** construção por empreitada (artigo 55¹⁸); ou **(iii)** construção por administração (artigo 58¹⁹).

¹⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 192.

¹⁶ “Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte de pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção” (BRASIL. Lei nº 4.591/1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 20/11/2017).

¹⁷ “Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas: [...] V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas; [...]” (BRASIL. Lei nº 4.591/1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 20/11/2017).

¹⁸ “Art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados. [...]” (BRASIL. Lei nº 4.591/1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 20/11/2017).

¹⁹ “Art. 58. Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado “a preço de custo”, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições: I - tôdas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção; II - tôdas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.” (BRASIL. Lei nº 4.591/1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 20/11/2017).

Luiz Antonio Scavone Junior²⁰ esclarece que os demais doutrinadores elencam apenas duas modalidades: a construção por empreitada e a construção por administração. É interessante observar que, sufragado pela Lei de Incorporações Imobiliárias, podem-se citar as três modalidades supramencionadas.

Neste sentido, explicita o autor citado:

Nos casos de construção por empreitada e construção por administração, os titulares do terreno ou os compromissários à sua compra custeiam as obras, que serão construídas em seu nome. Na outra modalidade [por conta e risco do incorporador], a construção corre por conta e em nome do próprio incorporador, que entrega os apartamentos prontos, por preço global abrangendo a fração do terreno e a unidade autônoma e respectiva participação nas coisas e áreas de uso comum²¹.

O autor citado demonstra que, nas incorporações por conta e risco do incorporador, desde que adotado o regime do patrimônio de afetação, haverá a presença de uma comissão de representantes²², a qual é eleita obrigatoriamente nas modalidades por administração e por empreitada. São suas considerações:

Nas incorporações por conta e risco do incorporador, desde que adotado o regime [...] do patrimônio de afetação, estará presente uma comissão de representantes que, nas outras duas modalidades, por administração e por empreitada, obrigatoriamente, será eleita em razão do comando “será designada no contrato de construção” do caput do art. 50 da lei de regência da matéria.²³

Analisadas as modalidades de construção que o legislador conferiu ao incorporador, os próximos passos são a elaboração do valor geral de vendas, a contratação de fornecedores (se for o caso) e ainda a elaboração de procedimentos para obtenção de recursos para construção.

Superadas as etapas anteriores, o incorporador deverá submeter junto ao competente cartório de Registro de Imóveis o respectivo memorial de incorporação. Nas lições de Melhim Namen Chalhub, trata-se de ato jurídico básico da incorporação

²⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 155.

²¹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *ob. cit.*, p. 155.

²² Nas palavras de Martelene Carvalhaes Pereira e Souza, “A Comissão de Representantes será constituída por no mínimo três compradores de unidades imobiliárias para representar os adquirentes perante o incorporador e o construtor, conforme o caso” (SOUZA, Martelene Carvalhaes Pereira. **Patrimônio de afetação, SPE, SCP e Consórcio: estruturação de negócios imobiliários e de construção civil**. São Paulo: Editora PINI, 2014. p. 93.

²³ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *op. cit.*, p. 156.

imobiliária²⁴, que deverá também ser registrado na matrícula do terreno “para o qual estiver projetada a edificação objeto da incorporação”²⁵. É nesse dossiê que se registram todos os dados e documentos da incorporação imobiliária em si.

Feito isso, inicia-se a fase de *marketing* e publicidade do empreendimento, cujas frações ideais a serem individualizadas em unidades imobiliárias serão postas ao mercado para venda a consumidores interessados. É interessante salientar que os créditos oriundos da alienação das respectivas unidades imobiliárias serão destinados à execução das obras, de modo a auxiliar na conclusão e entrega do empreendimento.

Finalizadas as obras, o incorporador deverá obter junto aos órgãos públicos o “habite-se” do empreendimento, cuja data de expedição é comumente utilizada para a formalização do término de obras. Afinal, é por meio de tal documento público que se atestam os padrões de qualidade, os níveis de segurança e a habitabilidade da construção. Após a finalização das obras, também é necessário proceder a averbação de construção na certidão da matrícula-mãe do empreendimento.

Sucessivamente ao estágio anterior, registra-se na matrícula do empreendimento a instituição do condomínio, bem como a convenção condominial. Adendo a isso, o incorporador deve promover a individualização de matrículas das unidades imobiliárias e outorgar as escrituras definitivas de compra e venda das respectivas unidades.

Buscou-se, portanto, demonstrar nas linhas anteriores a cronologia e procedimentos padrões adotados pelas incorporadoras para a realização adequada e válida de uma incorporação imobiliária. É importante notar, todavia, que existem alternativas para estruturação das incorporações, como, por exemplo, a criação de sociedade de propósito específico (SPE) ou a constituição de um regime de afetação para um empreendimento imobiliário em si – tema a ser explorado no próximo capítulo.

²⁴ CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. São Paulo: Forense, 2017. p. 53.

²⁵ CHALHUB, Melhim Namen. *ob. cit.*, p. 53.

2. O REGIME DE AFETAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO

No capítulo anterior, demonstraram-se os aspectos necessários para compreender como funciona uma incorporação imobiliária. Delineados seus conceitos basilares, o presente capítulo tratará do patrimônio de afetação, previsto na Lei nº 4.591/1964. Nessa senda, inicia-se o estudo com uma breve digressão histórica, focado nas origens da lei de afetação no ordenamento jurídico brasileiro.

De outro vértice, analisar-se-ão também os conceitos e aspectos introdutórios sobre patrimônio de afetação, como também os procedimentos legais aplicáveis para sua constituição. Por fim, ainda serão tratados os efeitos tributários que uma incorporação imobiliária afetada gera à empresa contribuinte responsável.

2.1 A falência da ENCOL e as origens da lei de afetação

Quando se fala em patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, é inexorável tratar da emblemática falência da construtora ENCOL. Isso porque, antes da ocorrência desse acontecimento histórico, não existia no ordenamento jurídico brasileiro instituto similar ao patrimônio de afetação. Apesar disso, frise-se que a teoria já era aceita no direito estrangeiro^{26 27}.

Importante frisar que a empresa ENCOL foi conhecida como uma das maiores incorporadoras do Brasil até a década de 1990, consolidada em sessenta e seis cidades brasileiras e expandida para outros países. Como explica Hamilton Quirino Câmara, a construtora “começou com uma pequena fábrica de tacos, em 1961, em Goiânia (GO). O crescimento veio depois da mudança para Brasília em 1966, com a

²⁶ Segundo Melhim Namen Chalhub, o patrimônio de afetação reflete os pressupostos da figura criada no direito anglo-saxão, conhecida como *trust*. Menciona-se em sua obra: “De fato, considerando-se que o trust tem como elementos essenciais um patrimônio determinado e uma afetação, é, efetivamente, mediante a determinação de um patrimônio e sua afetação que se poderia obter a realização dos efeitos econômicos e jurídicos do trust, isto é, mediante a atribuição de um direito patrimonial – propriedade fiduciária – a alguém, para que o administre no interesse de outrem, mantendo-se a propriedade fiduciária em patrimônio apartado” (**Trust**: perspectivas do direito contemporâneo na transmissão da propriedade para administração de investimentos e garantia. São Paulo: Renovar, 2001. p. 95-96).

²⁷ Luiz Antonio Scavone Junior também faz referência à existência do patrimônio de afetação no direito argentino, que já havia internalizado essa teoria antes da sua recepção no ordenamento jurídico brasileiro: “A ideia do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias já existia, há muito, no Direito argentino” (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; **Direito Imobiliário**: teoria e prática. São Paulo: Editora Forense, 2017, p. 161).

especulação imobiliária”²⁸. Posteriormente, a empresa foi ganhando força no mercado, vindo a ser consagrada pouco tempo depois no setor da construção civil.

Os problemas da ENCOL, todavia, exsurgiram em 1995 com a suposta incompetência administrativa, suspeita de fraude pelos sócios, dívidas junto ao Banco do Brasil e inúmeras ações propostas por consumidores²⁹. Aliado a isso, Hamilton Quirino Câmara explicita outros motivos que influenciaram a derrocada da ENCOL:

A empresa estava construindo mais apartamentos do que os brasileiros podiam comprar. O aumento do número de imóveis encalhados, junto às dívidas que cresciam por conta de suas construções, levou a Encol a derrubar seus preços. Negociando seus imóveis a valores inferiores ao que fora planejado inicialmente, precisou vender um número cada vez maior de unidades para assegurar um faturamento que fosse suficiente para dar continuidade às construções e ao pagamento das dívidas. Nasceu assim um ciclo vicioso de prejuízos que foi exposto com o fim da alta de inflação, que lhe servia como fonte de rendimento de 40% ao mês, através das aplicações financeiras.³⁰

Afora isso, o autor supramencionado traz outras considerações que demonstram os motivos pelos quais eclodiram a falência da ENCOL. Explicita-se na citação doutrinária abaixo:

Além disso a Encol passou a financiar suas próprias vendas, parcelando os pagamentos em até 5 anos, com promessa de entrega do imóvel em dois anos. Erro crasso. Com isso, o valor total que ela gastava para construir os apartamentos não era recebido ao mesmo tempo em que os entregava, gerando assim uma nova leva de descriditos.³¹

Neste viés, começaram a aparecer cada vez mais escândalos na empresa, os quais levaram, inclusive, à alteração da sua sede de Brasília para Goiânia. Contudo, tais esforços não foram suficientes para alterar a situação crítica da empresa, de modo que foi decretada judicialmente sua falência em 1999³².

²⁸ CÂMARA, Hamilton Quirino. **A falência do incorporador imobiliário**: doutrina, legislação e jurisprudência. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004. p. 9.

²⁹ CÂMARA, Hamilton Quirino. *ob. cit.*, p. 9.

³⁰ CÂMARA, Hamilton Quirino. *ob. cit.*, p. 11.

³¹ CÂMARA, Hamilton Quirino. *ob. cit.*, p. 11.

³² Hamilton Quirino Câmara traz relatos de que, em 16 de março de 1999, o juiz da Vara de Falências e Concordatas da Comarca de Goiânia decretou a falência da ENCOL. O processo acumulava um recorde (para a época) de 120 volumes e 35.847 folhas desde a institucionalização do Plano Real. Além disso, era também mais uma etapa de sofrimento dos 42 mil adquirentes que a empresa deixou, sem o patrimônio que investiram e desprotegidos, inclusive sem qualquer apoio do Governo e dos Bancos Oficiais. Estimou-se que o rombo era de R\$ 2,025 bilhões, aliado à existência de aproximadamente 8 mil ações trabalhistas em trâmite. Na sentença de 33 páginas, o juiz também

É bem verdade que, sob a égide do Código Civil de 1916, não havia legislação específica e precisa que pudesse fiscalizar com efetividade o cumprimento das obrigações e dos deveres das incorporadoras³³. No caso da ENCOL, procedeu-se o processamento de sua falência, arrecadando, inclusive, os empreendimentos imobiliários concluídos ou não. Conquanto os adquirentes fossem à época credores com preferência, era clarividente que, após a decretação de falência, seria impossível restituir-lhes integralmente o investimento. Isso porque as primeiras dívidas a serem pagas seriam as fiscais e trabalhistas.

Embora a Lei de Incorporações Imobiliárias pudesse ser completa em vários de seus pontos, a situação vivenciada naquela época exigia um novo mecanismo que traria segurança aos adquirentes e aos incorporadores: o patrimônio de afetação.

Luiz Antonio Scavone Junior rememora que a falência da construtora ENCOL foi uma das principais causas para a recepção da teoria da afetação no direito brasileiro. São seus comentários: “Nesse sentido, o patrimônio de afetação surge como reação social à quebra de uma das maiores construtoras do país, deixando milhares de compradores à mercê de sua própria sorte”³⁴.

Em meio a esse cenário de crise, começaram a surgir expectativas de reforma. A Lei nº 4.591/64, responsável por regular as incorporações imobiliárias, foi alterada substancialmente pela Lei nº 10.931/2004³⁵.

Neste contexto, o caso ENCOL se tornou o divisor de águas para que a Lei de Incorporações Imobiliárias pudesse ser modificada em pontos cruciais. Isso foi

decretou a prisão preventiva do fundador e principal controlador da ENCOL, Pedro Paulo de Souza, acusado de fraude falimentar e desvio de patrimônio (CÂMARA, Hamilton Quirino. **A falência do incorporador imobiliário**: doutrina, legislação e jurisprudência. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004. p. 45).

³³ O Professor Caio Mário da Silva Pereira, na década de 1960, já adiantava a falta de fiscalização das incorporadoras no cumprimento de seus deveres e obrigações, especialmente durante a execução das obras: “A Lei n. 4591/1964, de 16 de dezembro de 1964, não cria um órgão específico de fiscalização. Possivelmente, um dia será criado um Conselho dos Incorporadores, que, a exemplo de entidades análogas de outras profissões, exerça o controle dos profissionais. Esta lei, se não houvesse o Congresso deixado que outra orientação prevalecesse, já traria consignado, na trilha do nosso Anteprojeto, o registro obrigatório dos incorporadores e o sistema fiscalizador” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 212). Verifica-se que essa lacuna seria oportunamente preenchida com a recepção da teoria da afetação no direito brasileiro, na medida em que foram legalizadas comissões de representantes das incorporações imobiliárias afetadas.

³⁴ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 161.

³⁵ BRASIL. Lei nº 10.931/2004. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm#art67>. Acesso em 30/11/2017.

realizado por meio da inclusão dos artigos 31-A ao 31-F na Lei nº 4.591/1964. Trata-se de notório “remendo legislativo” para a época.

Contudo, antes mesmo do advento da Lei nº 10.931/2004, foi realizada outra alteração legislativa, que é objeto de críticas por muitos doutrinadores até os dias atuais. Fala-se, nessas linhas, da Medida Provisória nº 2.221/2001, a qual desvirtuava-se do conceito básico do patrimônio de afetação. Segundo Arnaldo Rizzardo:

Em nível de Poder Executivo também existiam estudos que, conjugados com os projetos de lei em andamento na Câmara dos Deputados, conduziram à edição da Medida Provisória n. 2.221, de 04.09.2001, contendo disposições não bem favoráveis aos adquirentes, pois continha disposições permitindo a comunicação do patrimônio afetado, fugindo de sua destinação para a estrita defesa dos investimentos feitos na entrega de valores para a aquisição de unidades. Ademais, impunha pesados encargos às obrigações dos adquirentes, e colocava o poder de decisão sobre a constituição do patrimônio de afetação com tal função ao incorporador.³⁶

E continua mencionando que o mais grave, na realidade, foi a comunicação que se permitia entre os bens e receitas de cada patrimônio de afetação diretamente com o patrimônio geral da empresa, autorizando que esta utilizasse recursos afetados para destino diferente daquele visado com a afetação, ou seja, “da edificação cujas unidades eram objeto da incorporação”³⁷.

Afortunadamente, a Medida Provisória nº 2.221/2001 foi revogada pela Lei nº 10.931/2004. Neste viés, Melhim Namen Chalhub, que acompanhou os respectivos trâmites legislativos, assim rememora:

Dadas as graves distorções da MP nº 2.221/2011, os setores do Poder Executivo vinculados à atividade incorporativa, bem como as respectivas entidades de classe, passaram a desenvolver estudos e a submeter a matéria a exaustivos debates visando excluir do seu texto as disposições conflitantes com o fundamento axiológico da afetação das incorporações imobiliárias, desses esforços resultando no Projeto de Lei n. 3.065, do Poder Executivo, que resgatava a concepção original do anteprojeto tendo sido encaminhado ao Congresso Nacional em 4 de março de 2004. Esse projeto, com as emendas acolhidas pelo Relator, Deputado Ricardo Izar, veio a ser

³⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 362-363.

³⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *ob. cit.*, p. 362-363.

convertido na Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004, que revogou a Medida Provisória n. 2.221/2001.³⁸

A conhecida falência da ENCOL (1999), que deixou inúmeros adquirentes de unidades autônomas sem amparo, impulsionou a alteração legislativa que estruturou o patrimônio de afetação. A Medida Provisória nº 2.221/2001, seguida da Lei nº 10.931/2004, trouxe a faculdade ao incorporador de optar pelo regime de afetação patrimonial e conferiu maior proteção aos adquirentes de imóveis³⁹.

Assim, concebe-se que, uma vez adotado o patrimônio de afetação pelo incorporador, os ativos pertinentes ao empreendimento imobiliário sujeitam-se a uma blindagem patrimonial e estarão destacados (funcionalmente) do patrimônio geral do incorporador. Deste modo, tutela-se o conteúdo social e econômico da incorporação afetada⁴⁰. Afora isso, eventual malogro do incorporador em seus demais negócios, e até mesmo uma vindoura recuperação judicial ou falência da incorporadora, não podem prejudicar o acervo patrimonial afetado.

Feita a digressão histórica acima, com os relatos da falência de uma das maiores incorporadoras do Brasil e consolidados os conceitos sobre o tema, analisar-se-á adiante as suas definições básicas e, sequencialmente, o modo de constituição do respectivo regime de afetação.

2.2 O patrimônio de afetação em detida análise

O patrimônio de afetação é compreendido como forma de segregar o acervo patrimonial que constitui uma incorporação imobiliária, tais como o terreno, acessões, créditos oriundos das alienações das unidades imobiliárias, obrigações vinculadas ao negócio jurídico, além dos encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários, nos termos do artigo 31-A⁴¹, da Lei nº 4.591/1964.

³⁸ CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. São Paulo: Forense, 2017. p. 79.

³⁹ Como se verá adiante (cf. capítulo 4), a Lei nº 10.931/2004 não tornou como regra geral a constituição do patrimônio de afetação para toda e qualquer incorporação imobiliária. Apesar de todas as regras de direito material inseridas na Lei de Incorporações Imobiliárias, por meio da supracitada Lei, entende-se que o artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015, preenche uma lacuna do patrimônio de afetação, ao tornar impenhoráveis os créditos oriundos da alienação das unidades de empreendimento em construção sob regime de incorporação imobiliária, sem a necessidade de averbar o termo de afetação na matrícula do imóvel.

⁴⁰ CHALHUB, Melhim Namen. *ob. cit.*, p. 91.

⁴¹ Art. 31-A. 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

Deste modo, uma das vantagens que a incorporação imobiliária afetada propicia é a proteção do empreendimento de um eventual malogro da incorporadora em seus demais negócios. Ensina Melhim Namen Chalhub:

A afetação não interfere no conteúdo do direito subjetivo do incorporador, mas condiciona o exercício dos seus poderes, vinculando-o ao cumprimento da função econômica e social da incorporação afetada.⁴²

Para tanto, o acervo patrimonial afetado, que se vincula a determinada incorporação imobiliária, torna-se incomunicável em relação ao patrimônio geral do incorporador, respondendo apenas pelas suas próprias dívidas e obrigações⁴³. Isso, todavia, não significa dizer que subsiste uma desvinculação ao patrimônio geral do incorporador, e sim que o patrimônio afetado apresenta autonomia funcional⁴⁴.

Nota-se com clareza que a incorporadora deverá adotar certos procedimentos contábeis para garantir essa segregação patrimonial, como se observa abaixo:

A incorporação afetada tem contabilidade própria, destacada da contabilidade da empresa incorporadora. O controle e a fiscalização da incorporação se fazem mediante demonstrações periódicas do andamento da obra, em cotejo com a respectiva programação financeira. A movimentação dos recursos é feita em conta-corrente bancária específica.⁴⁵

O patrimônio de afetação é uma ferramenta que o incorporador poderá utilizar para proteger a consecução e a finalização da incorporação imobiliária afetada, protegendo diretamente os respectivos adquirentes de imóveis, que constituirão uma Comissão de Representantes⁴⁶. Esse grupo formado por consumidores poderá, por sua vez, assumir extrajudicialmente a administração da incorporação em caso de atraso na entrega das obras ou em situação de falência da incorporadora.

patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (BRASIL. Lei nº 4.591/1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 20/11/2017)

⁴² CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 76.

⁴³ Novamente, o autor já citado explicita que os patrimônios de afetação têm, dentre suas características gerais, a sua incomunicabilidade por natureza: “A incomunicabilidade é uma de suas características essenciais, pois, para cumprir sua finalidade de proteção de um bem socialmente relevante ou para assegurar a consecução de determinada atividade econômica merecedora de tutela especial, é indispensável que os bens afetados fiquem afastados dos efeitos dos negócios estranhos ao objeto da afetação” (**Incorporação imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 89).

⁴⁴ CHALHUB, Melhim Namen. *ob. cit.*, p. 105-106.

⁴⁵ CHALHUB, Melhim Namen. *ob. cit.*, 2017. p. 77.

⁴⁶ Cf. seção 2.3.

Delineados os conceitos basilares sobre o patrimônio de afetação, passa-se à análise de como a incorporadora procede a sua constituição.

2.3 Procedimento do regime de afetação

Como dito alhures, o *caput* do artigo 31-A, da Lei nº 4.591/1964, estabelece que o incorporador constitui patrimônio de afetação a fim de que o terreno, as acessões, os demais bens e direitos vinculados à incorporação, sejam apartados do seu patrimônio geral, destinando-os exclusivamente à construção do empreendimento. O regime institui que os bens e direitos afetados respondem apenas pelas obrigações e dívidas da incorporação, sem comunicação com o restante do patrimônio do incorporador (artigo 31-A, § 1º⁴⁷, Lei nº 4.591/1964).

A opção do incorporador pelo patrimônio de afetação dispensa anuência dos adquirentes de unidades, como dispõe a parte inicial do artigo 31-A, § 1º, Lei nº 4.591/1964. Esse regramento, todavia, é criticado por alguns doutrinadores, que discordam da não compulsoriedade do regime de afetação para toda e qualquer incorporação imobiliária⁴⁸.

A afetação patrimonial é constituída por termo firmado pelo incorporador e, se for o caso, pelos demais titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno⁴⁹, cuja averbação é realizada na matrícula do imóvel em que se encontra registrado o memorial de incorporação.

Deste modo, o termo do patrimônio de afetação será averbado com o registro do memorial de incorporação ou a qualquer tempo, a critério do incorporador, antes do registro do instrumento de Especificação de Condomínio⁵⁰ (artigo 31-B, *caput*, da

⁴⁷ Art. 31-A. § 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. (BRASIL. Lei nº 4.591/1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 20/11/2017)

⁴⁸ A exemplo disso, Melhim Namen Chalhub acredita que “Nada justifica que esse instrumento seja manejado a critério do incorporador, pois a proteção da economia popular não pode ser objeto de conveniência particular, mas, ao contrário, é matéria de interesse público [...]” (CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 101).

⁴⁹ É a hipótese, por exemplo, de o incorporador ter obtido empréstimo para comprar o terreno e, em garantia, pode ter constituído uma hipoteca sobre ele ou pode tê-lo alienado fiduciariamente, em garantia; pode, ainda, ter constituído uma dessas garantias em favor do proprietário-permutante do terreno. (CHALHUB, Melhim Namen. *ob. cit.*, p. 108).

⁵⁰ AMARAL FILHO, José Vicente. Proteção do adquirente no patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias. In: **Operações Imobiliárias: estruturação e tributação**. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 437.

Lei nº 4.591/1964). Vale dizer, ainda, que não existe solenidade na forma de averbar o “termo de afetação”, como elucida Melhim Namen Chalhub:

Não há necessidade de nenhuma formalidade especial para elaboração do “termo de afetação”. Se o incorporador preferir, poderá formular a declaração numa folha à parte, mas, de um modo ou de outro, o conteúdo do “termo de afetação” é uma simples declaração que pode ser enunciada, por exemplo, nos seguintes termos: “declara o incorporador que a presente incorporação está submetida ao regime da afetação, nos termos e para os efeitos dos arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, inseridos pelo art. 53 da Lei nº 10.931/2004”.⁵¹

Analisada a informalidade a que se submete o termo de afetação, outro aspecto importante a ser citado é a fiscalização da incorporação, nos termos do artigo 31-C da Lei nº 4.591/1964.

O dispositivo legal em destaque confere poderes à Comissão de Representantes e à entidade financiadora do empreendimento para nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalização e acompanhamento da incorporação.

É por meio de tal fiscalização que será garantida a defesa dos direitos dos credores vinculados àquele determinado empreendimento. Portanto, protegem-se os adquirentes relacionados aos contratos de compra e venda e a entidade financiadora das obras, e a justificativa para tanto é clara.

Afinal, “*aqueles que confiaram seus recursos ao empresário da incorporação devem ter assegurado o direito de fiscalizar e acompanhar a incorporação*”⁵², razão pela qual o incorporador deverá entregar trimestralmente um relatório do estado das obras em correspondência aos prazos avençados à Comissão de Representantes, nos termos do artigo 31-D, inciso III, da Lei nº 4.591/1964.

Clarividente o objetivo de garantir que as incorporações imobiliárias afetadas sejam feitas em consonância à Lei, razão pela qual os incisos do artigo 31-D estabelecem as obrigações que recaem sobre o incorporador. De forma sucinta, e sem exaurir o mérito do assunto, citam-se o zelo e a boa administração que o incorporador deverá assumir para a realização da incorporação imobiliária afetada. Nesta senda, sintetiza Melhim Namen Chalhub quanto às obrigações do incorporador:

⁵¹ CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 113.

⁵² CHALHUB, Melhim Namen. *ob. cit.*, p. 113.

O incorporador tem obrigação de bem administrar o patrimônio de afetação, cuidando da preservação dos bens e direitos a ele vinculados, inclusive mediante adoção de medidas judiciais, respondendo com seus bens pessoais por atos de má gestão. É sua obrigação manter destacados em seu patrimônio os bens, direitos e obrigações objeto de cada incorporação [...]⁵³.

Veja-se, portanto, que o incorporador poderá responder em sua esfera patrimonial, na hipótese de praticar atos de má gestão do patrimônio de afetação. Daí a importância de fiscalizar o incorporador imobiliário por meio da Comissão de Representantes.

Outra situação que prepondera relevar é o fato de que, para garantir a efetividade do patrimônio de afetação, o incorporador deverá “manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim”, nos termos do artigo 31-D, inciso V, da Lei nº 4.591/1964.

Em desfecho à análise dos procedimentos do patrimônio de afetação, há que estabelecer as situações em que se extinguirá. Nos termos do artigo 31-E da Lei 4.591/64, o patrimônio de afetação poderá ser considerado extinto com **(i)** a finalização das obras, a averbação da construção na matrícula e o recebimento pelos adquirentes das unidades autônomas construídas; **(ii)** a revogação em razão da denúncia da incorporação; ou ainda, **(iii)** a liquidação deliberada pela assembleia geral dos adquirentes.

É importante salientar que as hipóteses acima elencadas são cumulativas, assim como ensina Caio Mário da Silva Pereira:

Se a obra for concluída e entregues as unidades até então vendidas, mas ainda houver saldo devedor do financiamento, as unidades restantes continuam afetadas até que se complete o pagamento do saldo devedor. Alternativamente, extingue-se a afetação nas hipóteses de denúncia da incorporação, depois de restituídas as quantias aos adquirentes, e de liquidação da incorporação, deliberada pela assembleia geral dos adquirentes, em caso de insolvência do incorporador (ar. 31-E).⁵⁴

Ao tratar do item **(i)**, isto é, a extinção do patrimônio de afetação ante a finalização das obras, depreende-se que por recebimento, compreende-se tanto a

⁵³ CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 113.

⁵⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 263.

entrega da posse da unidade pelo incorporador, como a transferência de sua titularidade, livre de eventuais ônus que tenham garantido financiamentos contratados pelo incorporador, e ainda, quando for o caso, a extinção das obrigações assumidas pelo incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento.

A extinção também poderá ocorrer pela revogação unilateral do regime de afetação, hipótese esta em que não tendo o adquirente recebido a posse e a propriedade da sua unidade, o patrimônio de afetação poderá ser denunciado e extinto depois de restituídas todas as quantias pagas pelos adquirentes. Estes são casos inequívocos de decretação da falência ou insolvência civil do incorporador.

Finalmente, entende-se que a deliberação dos adquirentes pela continuidade das obras também pode extinguir o patrimônio de afetação, hipótese em que os adquirentes “ficarão subrogados nos direitos, obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver”, nos termos do artigo 31-F, § 11, da Lei 4.591/64.

Analisados os procedimentos para constituição do patrimônio de afetação, cabe aduzir os seus aspectos tributários em linhas gerais, no tópico seguinte.

2.4 Aspectos tributários do patrimônio de afetação

É cediço que a atividade da incorporação imobiliária gera efeitos tributários dos quais o incorporador precisa ter conhecimento, inclusive porque poderá optar por um regime de tributação específico. Como a incorporação imobiliária é geralmente exercida por empresas, é necessário que se definam os efeitos tributários que a atividade empresarial, por si, gera.

Por tal viés, Caio Mário da Silva Pereira elenca alguns dos tributos que incidem sobre a atividade empresarial exercida pelas incorporadoras:

A atividade da incorporação imobiliária sofre incidência de impostos cujo fato gerador seja a propriedade, como o imposto predial e territorial urbano – IPTU, assim como a tributação sobre a renda e outros impostos, taxas e contribuições relacionadas à atividade empresarial do incorporador, entre elas a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL da empresa, o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, entre outros.⁵⁵

⁵⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 301.

A empresa incorporadora, enquanto contribuinte, deve realizar o pagamento de suas obrigações tributárias, as quais são calculadas sobre os resultados gerais da empresa, mantendo-se tal hipótese, inclusive, quando a empresa opta por afetar sua incorporação imobiliária. Neste viés, ensina Melhim Namem Chalhub:

A afetação, por sua natureza, em nada altera o regime tributário em que está inserida a atividade da incorporação, nem modifica a responsabilidade tributária dela decorrente, pois o conjunto de bens, direitos e obrigações que constituem o patrimônio de afetação não é excluído do patrimônio geral do incorporador, sendo, antes, um dos elementos que integram esse patrimônio geral, ainda que o patrimônio de afetação seja dotado de autonomia funcional [...].⁵⁶

Neste contexto, os tributos federais podem incidir sobre três tipos de regimes de tributação aplicáveis as incorporadoras, quais sejam, **(i)** do lucro real; **(ii)** do lucro presumido; e **(iii)** do lucro arbitrado. Excepcionalmente, ainda existe um quarto tipo de regime, que é o **(iv)** Regime Especial Tributário (RET), admitido em incorporações imobiliárias submetidas ao regime de afetação. Como o presente capítulo trata sobre o regime de afetação no direito brasileiro, trata-se abaixo dos aspectos gerais sobre esse último regime de tributação especificado.

O regime especial tributário (RET) é uma opção conferida somente ao incorporador que opta em constituir um patrimônio de afetação. Como ensina a doutrina:

Por esse sistema [RET], os tributos federais são pagos pela incorporadora com base numa alíquota fixa aplicada sobre a receita mensal recebida; distingue-se do sistema do lucro presumido porque pode ser aplicado em relação a qualquer empreendimento, independentemente do seu resultado, não havendo o limite legal que constitui requisito para adoção do sistema do lucro.⁵⁷

O regime especial tributário (RET) foi instituído pelos artigos 1º ao 11 da Lei nº 10.931/2004 e constitui um sistema simplificado de pagamento de tributos⁵⁸. Sua alíquota, calculada na razão de 4% (quatro por cento) sobre a receita mensal recebida pela incorporadora, corresponde ao pagamento unificado de quatro tipos de impostos,

⁵⁶ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 119-120.

⁵⁷ CHALHUB, Melhim Namem. *ob cit.*, p. 121.

⁵⁸ SOUZA, Edmilson Patrocinio de. **Contabilidade de contratos de construção e de incorporação imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2015. p. 137.

quais sejam, **(i)** IRPJ – Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica; **(ii)** PIS/PASEP – Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público; **(iii)** CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; e **(iv)** Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.

Por fim, para que a incorporadora se submeta ao regime especial de tributação (RET), deverá atender a certos requisitos indispensáveis, quais sejam: **(i)** afetar o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária; **(ii)** inscrever cada incorporação afetada no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), sob o evento “109 – Inscrição de Incorporação Imobiliária – Patrimônio de Afetação; **(iii)** aderir previamente ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE); **(iv)** apresentar regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela Receita Federal Brasileira, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional; **(v)** apresentar regularidade de recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); e **(vi)** apresentar o formulário “Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação”⁵⁹.

⁵⁹ SOUZA, Edmilson Patrocínio de. *ob cit.*, 138-139.

3. A RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL DO DEVEDOR E AS IMPENHORABILIDADES

O estudo da responsabilidade patrimonial do devedor é deveras importante para análise de suas restrições estabelecidas em lei (impenhorabilidades), que constituem um meio eficaz para resguardar o patrimônio do executado contra excessos expropriatórios.

Sendo assim, no presente capítulo abordar-se-ão, de início, os aspectos basilares e introdutórios da responsabilidade patrimonial do devedor, que serão úteis para compreensão da teoria em referência. Posteriormente, demonstrar-se-á a influência do ordenamento jurídico italiano na legislação brasileira, considerando que ambas as legislações tratam similarmente sobre o mesmo conteúdo.

Nas linhas seguintes, far-se-á breve digressão histórica do tema, a fim de contextualizar a teoria da responsabilidade patrimonial do devedor sob o prisma da execução civil brasileira. Sequencialmente, como principal tema do presente capítulo, abordar-se-ão as características e as classificações das restrições à responsabilidade patrimonial do executado, focando-se em uma análise pontual do artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015.

3.1 Responsabilidade patrimonial do devedor

Com fundamento no artigo 789⁶⁰ do Código de Processo Civil de 2015, pode-se afirmar que o objeto da execução não é a pessoa do devedor, e sim os seus bens em sentido amplo, sejam os presentes ou futuros, salvo exceções estabelecidas em lei. Isso significa dizer, em outras palavras, que os meios executórios incidem sobre a esfera patrimonial do executado, excetuados os bens impenhoráveis.

Trata-se, portanto, de norma fundamental da execução⁶¹, que delimita o conceito da responsabilidade patrimonial do devedor – também alcunhada por Ovídio

⁶⁰ “Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei” (BRASIL. Lei nº 13.105/2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>; acesso em: 30/11/2017).

⁶¹ ASSIS; Araken de. **Manual da execução**. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 288.

A. Baptista da Silva como princípio da responsabilidade universal dos bens do obrigado⁶².

Considerando, pois, que o patrimônio do devedor é o objeto da execução, garantem-se meios alternativos ao credor para possibilitar a satisfação da obrigação inadimplida mediante execução forçada. Deste modo, há instrumentos aptos a reproduzirem os mesmos efeitos do cumprimento voluntário da obrigação, cabendo ao Estado-juiz atingir tais meios pela prestação de sua atividade jurisdicional ao credor.

3.1.1 Influência do direito italiano na legislação brasileira

O legislador brasileiro, ao redigir o artigo 789 do Código de Processo Civil de 2015, reproduziu norma de idêntico conteúdo do artigo 2.749⁶³ do *Codice Civile* italiano. Esse ato legislativo, por si, exprime a forte influência do direito italiano para a processualística brasileira, que convergem em diferentes pontos, especialmente no estudo da execução civil⁶⁴.

Neste ponto, frise-se que o legislador italiano acertou ao inserir a norma fundamental sobre a responsabilidade patrimonial do devedor em seu *Codice Civile*, diferentemente do que ocorreu no Brasil. Aqui, incluiu-se artigo de mesmo conteúdo normativo no Código de Processo Civil (artigo 789), e não no Código Civil brasileiro.

Ao que tudo indica, a legislação italiana parece ser mais escorreita neste ponto, porquanto a norma sobre responsabilidade patrimonial do devedor é regra de

⁶² SILVA, Ovídio A. Baptista da. **Curso de processo civil**. v. 2. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1990. p. 49.

⁶³ “Art. 2740. **Responsabilità patrimoniale**. Il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri. Le limitazioni della responsabilità non sono ammesse se non nei casi stabiliti dalla legge”. (ITÁLIA. *Codice Civile Italiano*. Disponível em: <<http://www.altalex.com/documents/news/2014/03/27/della-responsabilita-patrimoniale-cause-di-prelazione-garanzia-patrimoniale>>. Acesso em 30/11/2017).

⁶⁴ Como sobredito, o tema ora abordado se alinha à doutrina italiana. Neste contexto, o jurista italiano Claudio Consolo explana que a responsabilidade patrimonial do devedor é também definida como verdadeira sanção a ele imposta, contribuindo para o efetivo cumprimento de suas obrigações, em virtude da relação jurídica obrigacional criada com credor, inclusive na hipótese de inércia ou “*má vontade*” do devedor. Em sua redação original: “La responsabilità patrimoniale costituisce, dunque, una sorta di sanzione e di deterrente che favorisce ex ante il corretto funzionamento del rapporto obbligatorio, ma al contempo ex post soprattutto ne garantisce – o, almeno, contribuisce a renderne possibile – comunque l'esito soddisfacente anche in ipotesi di inerzia o cattiva volontà del debitore (non però in quella di sua insolvenza financo se voluta e programmata, proprio per l'esclusivo carattere patrimoniale di quella responsabilità).” (CONSOLO, Claudio. **Spiegazioni di diritto processuale civile**. v. 1. 10. ed. [livro eletrônico]. Torino: G. Giappichelli Editore, 2015. p. 3).

direito material e, sendo assim, o legislador italiano a inseriu no *Codice Civile*, que melhor se coaduna com essa espécie de dispositivo legal.

3.1.2 Digressão histórica e análise da teoria no contexto atual

Na seção anterior, buscou-se demonstrar pontualmente a influência do direito italiano na legislação brasileira ao tratar da responsabilidade patrimonial do devedor. Esse assunto merece ainda observações que refletem a digressão histórica do tema, com a consequente análise da teoria no contexto atual.

Há, nessa via, outras considerações a serem apontadas a respeito da teoria da responsabilidade patrimonial do devedor. Diz-se que a execução civil brasileira não atinge a pessoa do devedor⁶⁵, diferentemente dos antigos ordenamentos jurídicos, como, por exemplo, o direito romano e o direito germânico.

Araken de Assis, ao abordar a digressão histórica do assunto, elucida que o direito moderno rompeu com as teorias de épocas mais remotas em relação à teoria da responsabilidade patrimonial do devedor:

O art. 789 [do CPC/2015] culmina notável evolução histórica. Rompendo com as tradições romana e germânica, que convergiam no sentido de imprimir responsabilidade pessoal ao obrigado, a regra dissociou dívida e responsabilidade. Esta última se relaciona com inadimplemento, que é fato superveniente à formação do vínculo obrigacional, pois somente após descumprir o dever de prestar, o obrigado sujeitará seus bens à execução. Por conseguinte, antes do inadimplemento o credor não poderá iniciar a execução, conforme reza o art. 788, primeira parte, e, eventualmente, em decorrência do adimplemento o patrimônio se tornará inacessível às investidas do credor.⁶⁶

Como se observa da citação acima, é indispensável a análise de dois elementos no plano do direito material para compreensão da teoria da responsabilidade patrimonial do devedor: o débito (ou dívida) e a responsabilidade.

⁶⁵ É clarividente, todavia, que existem exceções à execução do devedor, possibilitando em determinadas hipóteses sua responsabilidade pessoal. Trata-se, por exemplo, da prisão civil do devedor de alimentos. Todavia, frise-se que o presente estudo não pormenorizará tais exceções, já que extrapolam da linha de pesquisa. Cabe esmiuçar, no presente capítulo, outras questões relacionadas à responsabilidade patrimonial do devedor no plano do direito material e do direito processual.

⁶⁶ ASSIS; Araken de. **Manual da execução**. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 289.

No entanto, há duas visões antagônicas que os estudiosos criaram sobre o assunto: são as correntes dualista e unitarista, conforme destacam Fredie Didier Jr., Leonardo Carneiro da Cunha, Paulo Sarna Braga e Rafael Alexandria de Oliveira⁶⁷.

Neste sentido, a corrente definida como dualista entende pela diferenciação entre responsabilidade e obrigação. Por meio dessa teoria, partem-se duas premissas que são o débito (*Schuld*) e a responsabilidade (*Haftung*), ambos coexistindo em determinada relação obrigacional. Neste viés, o *Haftung* somente se erige ao ser constatado o inadimplemento, funcionando como meio para efetivar a satisfação da obrigação inadimplida. Portanto, o débito será compreendido como pessoal, ao passo que a responsabilidade será patrimonial⁶⁸.

Já a segunda corrente aborda a visão unitarista da responsabilidade patrimonial do devedor. Os defensores dessa tese não diferenciam débito e responsabilidade, portanto os tratam como se fossem elementos coligados ao mesmo vínculo obrigacional. É o posicionamento de Ovídio A. Baptista da Silva, que não concorda com a “decomposição” dos elementos débito e responsabilidade:

Mesmo que não se aceite a doutrina que sustenta a possibilidade da decomposição da relação obrigacional em débito e responsabilidade – de modo a considerar, em muitas hipóteses, terceiro responsável como dever – é inegável que a estrutura da obrigação é formada por esses dois elementos.⁶⁹

Observadas as duas correntes da responsabilidade patrimonial do devedor, verifica-se que o Código de Processo Civil de 2015 não adota uma visão específica, seja a dualista ou a unitarista. Isso porque, independentemente de ambas as correntes observadas, é necessário analisar a responsabilidade patrimonial sob o enfoque do débito e da responsabilidade. Esses, sim, são os elementos a serem identificados em toda e qualquer relação obrigacional inadimplida por um sujeito.

Afora isso, é importante analisar em qual plano se insere cada regra que versa sobre responsabilidade patrimonial do devedor e, portanto, estar-se-á diante de regras nos planos do direito material e do direito processual. Naquele, como fonte de normas que disciplinam sobre os sujeitos que deverão responder pela obrigação inadimplida;

⁶⁷ DIDIER JUNIOR, Fredie. *et al.* **Curso de direito processual civil**. 7. ed. vol. 5. Salvador: Juspodivm, 2017. p. 332-340.

⁶⁸ DIDIER JUNIOR, Fredie. *et al.* *ob. cit.*, p. 332-340.

⁶⁹ SILVA, Ovídio A. Baptista da. **Curso de processo civil**. v. 2. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1990. p. 47.

neste, as regras que limitam a responsabilidade patrimonial do devedor em si (assunto esse a ser esmiuçado na próxima seção).

3.2 Restrições à responsabilidade patrimonial do devedor

As restrições à responsabilidade patrimonial do devedor, em um estudo eminentemente processual, são resumidas às impenhorabilidades e às cláusulas de inalienabilidade. Para essas últimas, Luiz Edson Fachin entende que “A lei, se não a permite expressamente, também não a veda, sendo seu único limite o respeito à lei e à ordem pública”⁷⁰.

Como salientado no tópico anterior, as limitações impostas à responsabilidade patrimonial do executado estão previstas na parte final do artigo 789 do Código de Processo Civil de 2015, que é complementado, por sua vez, pelo artigo 832⁷¹ do mesmo diploma processual.

Portanto, é imune à execução e aos seus atos expropriatórios todo e qualquer bem do executado ao qual a lei confere a qualidade de impenhorável ou inalienável. Aduz-se, neste ponto, que impenhorabilidade e inalienabilidade são conceitos distintos, mas podem estar vinculados em determinadas situações. Isso porque todo bem inalienável é impenhorável, mas a recíproca não é verdadeira.

Em perfunctória análise, alguém poderia considerar verdadeiro contragosto da lei que veda ao obrigado a possibilidade de inserir cláusula de inalienabilidade do seu bem, considerando que dele pode dispor e aliená-lo a terceiros, com fundamento no artigo 1.228⁷² do Código Civil.

Contudo, a legislação brasileira estatui claramente que, em determinadas hipóteses, o sujeito não pode dispor de cláusula de inalienabilidade do seu bem. Trata-se de uma forma pela qual se resguardam direitos de terceiro, sem que ocorram afrontas à lei. É a situação, por exemplo, do testador que não pode inserir cláusula de

⁷⁰ FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 129.

⁷¹ “Art. 832. Não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis” (correspondente ao artigo 648 do Código de Processo Civil de 1973). (BRASIL. Lei nº 13.105/2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>; acesso em: 30/11/2017).

⁷² “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.” (BRASIL. Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 01/11/2017).

inalienabilidade no testamento para bem que integra a legítima, exceto na hipótese de justa causa (artigo 1.848, *caput*⁷³, do Código Civil).

Nessa via, a inalienabilidade é observada em atos de liberalidade praticados pelo proprietário do bem⁷⁴, enquanto que as impenhorabilidades estão preestabelecidas em lei, o que não exclui o fato de que o bem gravado com cláusula de inalienabilidade também será impenhorável.

Estabelecidas essas premissas quanto ao estudo das impenhorabilidades e inalienabilidades, é necessário apontar algumas considerações sobre os princípios da tipicidade, da disponibilidade, da realidade e da adequação que permeiam o presente estudo.

3.2.1 Princípios aplicáveis às impenhorabilidades

É oportuno destacar ao menos quatro princípios que embasam as regras processuais voltadas à impenhorabilidade, seja ela absoluta ou relativa⁷⁵. Abordar-se-ão, portanto, os princípios da (i) tipicidade; (ii) disponibilidade; (iii) realidade; e (iv) adequação.

O princípio da tipicidade está situado expressamente na parte final do artigo 789 do Código de Processo Civil de 2015, que assim estabelece: “[...] salvo as restrições estabelecidas em lei”. Ou seja, as impenhorabilidades estão estritamente impostas no Código de Processo Civil de 2015, em seu rol do artigo 833⁷⁶. Por

⁷³ “Art. 1.848. Salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima” (BRASIL. Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 01/11/2017).

⁷⁴ Nessa linha, o autor Eugênio Carlos Callioli defende que as cláusulas restritivas que tornam os bens inalienáveis são aquelas utilizadas no âmbito das liberalidades, sobretudo em doações e testamentos. É o seu pensamento: “As cláusulas restritivas tornam os bens inalienáveis, restringindo-se o poder de seus proprietários, mas nem por isso deve o assunto tratar-se no livro do Direito das Coisas. Essas cláusulas, por sua vez, mais são utilizadas no âmbito das liberalidades (doações e testamentos), mas isto não quer dizer que devam integrar-se, cuidadas legislativamente, no livro do Direito Contratual ou do Sucessório, ainda que neste último encontrem-se regulamentadas no atual Código Civil brasileiro” (CALLIOLI, Eugênio Carlos. *Cláusulas restritivas: inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. Doutrinas essenciais: obrigações e contratos*. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 83).

⁷⁵ Frise-se que tal classificação será pormenorizadamente analisada adiante, na subseção 2.2.2.

⁷⁶ “Art. 833. São impenhoráveis: I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução; II - os móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou os que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida; III - os vestuários, bem como os pertences de uso pessoal do executado, salvo se de elevado valor; IV - os vencimentos, os subsídios, os soldos, os salários, as remunerações, os proventos de aposentadoria, as pensões, os pecúlios e os montepios, bem como as quantias

consectário, poderão ser penhorados os bens que não são classificados como impenhoráveis no diploma processual civil, salvo exceções estabelecidas em lei.

É importante salientar que esse princípio também está incrustado na legislação italiana, da qual advém a inspiração do ordenamento jurídico brasileiro ao tratar do mesmo assunto de forma similar.

Neste contexto, a doutrina italiana aborda as limitações legais à responsabilidade patrimonial – que, portanto, são consequência do princípio da tipicidade – em duas subcategorias⁷⁷, quais sejam: (i) quanto à qualidade ou destinação objetiva dos bens do devedor e (ii) quanto à qualidade de alguns tipos de créditos do devedor. Naquela categoria, contemplam-se, por exemplo, os bens móveis declarados como impenhoráveis pelo *Codice di Procedura Civile* italiano, em seu artigo 514⁷⁸. A título exemplificativo, incluem-se no rol do dispositivo legal mencionado

recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e de sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal, ressalvado o § 2º; V - os livros, as máquinas, as ferramentas, os utensílios, os instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao exercício da profissão do executado; VI - o seguro de vida; VII - os materiais necessários para obras em andamento, salvo se essas forem penhoradas; VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família; IX - os recursos públicos recebidos por instituições privadas para aplicação compulsória em educação, saúde ou assistência social; X - a quantia depositada em caderneta de poupança, até o limite de 40 (quarenta) salários-mínimos; XI - os recursos públicos do fundo partidário recebidos por partido político, nos termos da lei; XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra.” (BRASIL. Lei nº 13.105/2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>; acesso em: 30/11/2017).

⁷⁷ É o que expõe o jurista italiano Claudio Consolo a respeito das limitações legais à responsabilidade patrimonial do devedor, tema que encontra fundamento no princípio da tipicidade: “Le limitazioni di responsabilità ammesse dalla legge possono essere suddivise in due categorie, a seconda della diversa giustificazione che fonda l’esclusione dei beni dall’oggetto del potere di aggressione del creditore. In una prima categoria possono così essere raggruppate quelle limitazioni che trovano la loro giustificazione nella particolare qualità o nella obiettiva destinazione di alcuni beni, che la legge ritiene opportuno sottrarre all’azione esecutiva di tutti o di alcuni soli fra i creditori. [...] Nella seconda categoria vanno invece incluse tutte quelle limitazioni che trovano la loro giustificazione nella qualità di alcuni crediti, che la legge vuole che siano realizzati solo su alcuni (e non su tutti i) beni del debitore”. (CONSOLO, Claudio. **Spiegazioni di diritto processuale civile**. v. 1. 10. ed. [livro eletrônico]. Torino: G. Giappichelli, 2015. p. 11-12). Em tradução livre do autor, “as limitações da responsabilidade em virtude da lei podem ser subdivididas em duas categorias, o que justifica também a exclusão de determinados bens do “poder de agressão” do credor. Em uma primeira categoria os bens são agrupadas pelas limitações decorrentes de suas particulares qualidades ou pela sua objetiva destinação ao seu devedor, dos quais a lei retém oportuno subtrair da ação executiva de todos ou de alguns credores. [...] Já a segunda categoria inclui aquelas limitações que se justificam pela qualidade de alguns créditos, dos quais a lei entende que sejam realizadas em determinados (e não todos) bens do devedor”.

⁷⁸ “Oltre alle cose dichiarate impignorabili da speciali disposizioni di legge, non si possono pignorare: 1) le cose sacre e quelle che servono all’esercizio del culto; 2) l’anello nuziale, i vestiti, la biancheria, i letti, i tavoli per la consumazione dei pasti con le relative sedie, gli armadi guardaroba, i cassettoni, il frigorifero, le stufe ed i fornelli di cucina anche se a gas o elettrici, la lavatrice, gli utensili di casa e di cucina unitamente ad un mobile idoneo a contenerli, in quanto indispensabili al debitore ed alle persone della sua famiglia con lui conviventi; sono tuttavia esclusi i mobili, meno i letti, di rilevante valore economico anche per accertato pregio artistico o di antiquariato; 3) i commestibili e i combustibili necessari per un mese al mantenimento del debitore e delle altre persone indicate nel numero

os animais destinados aos fins terapêuticos ou de assistência do devedor, de seu cônjuge, do convivente ou de seus filhos.

Já na segunda categoria, fala-se de determinados créditos que, segundo o italiano Claudio Consolo, o credor possui direito apenas a uma parte (ideal) do patrimônio do devedor, e se justificam pela natureza do direito envolvido⁷⁹.

A disponibilidade de bens impenhoráveis é outro princípio estudado na seara da responsabilidade patrimonial do devedor. Excetos os bens inalienáveis, dos quais o devedor não pode dispô-los, a impenhorabilidade é um direito do executado e este poderá renunciá-lo, se assim o quiser na hipótese em que o bem for disponível⁸⁰.

Portanto, este princípio estabelece que o devedor pode dispor de seu bem (impenhorável) de diferentes maneiras, como, por exemplo, utilizando-o para remir um débito exequendo (artigo 826⁸¹ do Código de Processo Civil de 2015), ou quando deixa de arguir sua impenhorabilidade, independentemente de qual for o bem desse ato⁸².

O princípio da realidade, por sua vez, constitui corolário lógico da responsabilidade segundo qual o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros por suas obrigações, nos termos do artigo 789 do Código de Processo Civil de 2015. Como lembra o Ministro Luiz Fux, tal princípio invoca “uma luta secular através da qual o devedor logrou, por princípios de equidade, repassar o

precedente; 4) gli strumenti, gli oggetti e i libri indispensabili per l'esercizio della professione, dell'arte o del mestiere del debitore; 5) le armi e gli oggetti che il debitore ha l'obbligo di conservare per l'adempimento di un pubblico servizio; 6) le decorazioni al valore, le lettere, i registri e in generale gli scritti di famiglia, nonché i manoscritti, salvo che formino parte di una collezione; 6-bis) gli animali di affezione o da compagnia tenuti presso la casa del debitore o negli altri luoghi a lui appartenenti, senza fini produttivi, alimentari o commerciali; 6-ter) gli animali impiegati ai fini terapeutici o di assistenza del debitore, del coniuge, del convivente o dei figli.” (ITÁLIA. Codice di Procedura Civile Italiano. Disponível em: <<http://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-di-procedura-civile>>. Acesso em 30/11/2017).

⁷⁹ Como explica Claudio Consolo, a segunda categoria das limitações legais à impenhorabilidade é voltada “[...] al fine di realizzare coattivamente il loro diritto, hanno a propria disposizione solo una parte (ideale) del patrimonio del debitore, e si giustificano per la particolare natura del diritto stesso”. Consolo cita, nesta hipótese, os bens de devedor casado sob regime de comunhão legal, cujo direito à meação de seu cônjuge será resguardado mesmo na hipótese de expropriação do bem comum. (**Spiegazioni di diritto processuale civile**. v. 1. 10. ed. [livro eletrônico]. Torino: G. Giappichelli, 2015. p. 13).

⁸⁰ DIDIER JUNIOR, Fredie. Subsídios para uma teoria das impenhorabilidades. *Revista de Processo*, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 174/2009, p. 30-50, ago.2009. p. 34.

⁸¹ “Art. 826. Antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios. (BRASIL. Lei nº 13.105/2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>; acesso em: 30/11/2017).

⁸² ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 325.

sacrifício de sua própria pessoa para seu patrimônio nas hipóteses de inadimplemento”⁸³.

Por sua vez, Ovídio A. Baptista da Silva entende que:

[...] o paradigma teórico a que a doutrina e a própria lei se dirigem quando tratam do processo executivo, é invariavelmente a execução por crédito monetário, que se torna efetiva extraindo-se do patrimônio do devedor o numerário suficiente ao pagamento do credor. Desta premissa é que nasce o princípio segundo o qual “todos os bens” do devedor sujeitam-se à execução. Imagina-se que, sendo devida ao credor determinada quantia de dinheiro – e não sendo encontrada moeda em espécie no patrimônio do obrigado – “todos os seus bens” sujeitam-se a ser expropriados pelo órgão executivo, de modo a obter-se, com o produto dessa alienação, o numerário necessário à satisfação do credor.⁸⁴

Neste sentido, aponta-se que a legislação brasileira foi, aos poucos, sofrendo novas alterações quanto aos regramentos das impenhorabilidades, de modo a refletir indiretamente nos liames existentes entre o princípio da realidade e a execução civil. Exemplo disso é o próprio enfoque do presente estudo, tendo em vista que o legislador incluiu os créditos em incorporações imobiliárias no rol de bens impenhoráveis, o que não possuía previsão expressa no diploma processual civil revogado.

Por fim, o princípio da adequação está intimamente ligado aos princípios da inafastabilidade da jurisdição e do devido processo legal. Como aduz Fredie Didier Junior, “processo devido é processo adequado”⁸⁵.

Esse princípio é observado em dois momentos distintos. De início, como fonte auxiliadora na produção de regras processuais e, posteriormente, como força atuante no meio jurisdicional, permitindo ao juiz adaptar procedimentos ao caso concreto, haja vista as circunstâncias e as peculiaridades da lide.

É por meio do princípio da adequação que determinados bens podem ser considerados impenhoráveis, embora não estejam previstos expressamente no rol do artigo 833, do Código de Processo Civil de 2015. Exemplos disso são a

⁸³ FUX, Luiz. **Teoria geral do processo civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 342.

⁸⁴ SILVA, Ovídio A. Baptista da. **Curso de processo civil**. v. 2. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1990. p. 49.

⁸⁵ DIDIER JUNIOR, Fredie. **Curso de direito processual civil**. 17. ed. v. 1. Salvador: Juspodivm, 2015. p. 114-115.

impossibilidade de penhora de cão-guia, de bem de família de pessoas solteiras⁸⁶ e de próteses que se incorporam à pessoa, física ou funcionalmente⁸⁷.

3.2.2 Classificação das impenhorabilidades

Analizadas as restrições à responsabilidade patrimonial do devedor e os seus princípios norteadores, incumbe classificar as impenhorabilidades, de acordo com o rol dos bens elencados nos artigos 833 e 834 do Código de Processo Civil de 2015.

As impenhorabilidades, portanto, classificam-se em dois grupos: (i) os bens que não podem ser penhorados em nenhuma hipótese e, portanto, classificam-se como absolutamente impenhoráveis; e (ii) os bens que, observados alguns requisitos indispensáveis, retornam à regra de penhorabilidade e, sendo assim, são classificados como relativamente impenhoráveis. A doutrina trata esse último grupo como o mais numeroso no Código de Processo Civil de 2015⁸⁸.

Por sua vez, Fredie Didier Junior propõe outro tipo de classificação de impenhorabilidades⁸⁹, distinguindo-as no âmbito da sua oponibilidade. Deste modo, no caso da impenhorabilidade absoluta, o bem é oponível a qualquer credor, hipótese muito rara de ocorrer na praxe forense. Já a impenhorabilidade relativa recai apenas a alguns credores.

Feito este introito, e consagrando-se posicionamentos da doutrina, devem ser abordadas algumas características das impenhorabilidades absoluta e relativa, nos planos do direito material e processual.

Araken de Assis elucida que estão fora do comércio e, portanto, são impenhoráveis os bens inalienáveis, nos termos do artigo 833, inciso I, do Código de Processo Civil de 2015. Trata-se de impenhorabilidade material absoluta⁹⁰. São alguns

⁸⁶ Neste sentido, editou-se o enunciado n° 364 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, que preleciona: “O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas”. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula n° 364. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/toc.jsp?processo=364&&b=SUMU&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 01/11/2017).

⁸⁷ DIDIER JUNIOR, Fredie. Subsídios para uma teoria das impenhorabilidades. *Revista de Processo*, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 174/2009, p. 30-50, ago.2009. p. 34.

⁸⁸ ASSIS; Araken de. **Manual da execução**. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 315.

⁸⁹ DIDIER JUNIOR, Fredie. **Curso de direito processual civil**. 17. ed. v. 1. Salvador: Juspodivm, 2015. p. 32.

⁹⁰ ASSIS, Araken de. *ob. cit.*, p. 317-318.

exemplos: inalienabilidade de bens públicos, na forma do artigo 100⁹¹, do Código Civil; capital constituído para assegurar indenização de ato ilícito, segundo o artigo 533, § 1^o⁹², do Código de Processo Civil de 2015; seguro de vida, conforme preceitua o artigo 833, inciso VI⁹³, do Código de Processo Civil de 2015.

Por sua vez, como exemplo de impenhorabilidade processual absoluta, citam-se os bens necessários à sobrevivência do obrigado. Segundo Luiz Edson Fachin, é “A garantia pessoal de um patrimônio mínimo, do qual ninguém pode se assenhorear forçadamente, sob hipótese legítima alguma”⁹⁴.

O segundo grupo de impenhorabilidades, que é o mais numeroso no ordenamento jurídico brasileiro, está previsto em determinados incisos do artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015. Há, todavia, outros exemplos dispersos na lei.

Na situação de impenhorabilidade processual relativa, é o caso, por exemplo, dos artigos 836, *caput*⁹⁵, e 874, inciso I⁹⁶, ambos do Código de Processo Civil de 2015. Já em relação à impenhorabilidade material relativa, citam-se os bens excluídos da expropriação em virtude de determinados fatores ou circunstâncias, como, por exemplo, o direito a alimentos e seu respectivo crédito, nos termos do artigo 1.707⁹⁷ do Código Civil.

⁹¹ “Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.” (BRASIL. Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 01/11/2017)

⁹² “Art. 533. Quando a indenização por ato ilícito incluir prestação de alimentos, caberá ao executado, a requerimento do exequente, constituir capital cuja renda assegure o pagamento do valor mensal da pensão. § 1º O capital a que se refere o caput, representado por imóveis ou por direitos reais sobre imóveis suscetíveis de alienação, títulos da dívida pública ou aplicações financeiras em banco oficial, será inalienável e impenhorável enquanto durar a obrigação do executado, além de constituir-se em patrimônio de afetação.” (BRASIL. Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 01/11/2017)

⁹³ “Art. 833. São impenhoráveis: (...) VI – o seguro de vida;” (BRASIL. Lei nº 13.105/2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm; acesso em: 30/11/2017).

⁹⁴ FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 304.

⁹⁵ “Art. 836. Não se levará a efeito a penhora quando ficar evidente que o produto da execução dos bens encontrados será totalmente absorvido pelo pagamento das custas da execução.” (BRASIL. Lei nº 13.105/2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm; acesso em: 30/11/2017).

⁹⁶ “Art. 874. Após a avaliação, o juiz poderá, a requerimento do interessado e ouvida a parte contrária, mandar: I - reduzir a penhora aos bens suficientes ou transferi-la para outros, se o valor dos bens penhorados for consideravelmente superior ao crédito do exequente e dos acessórios;” (BRASIL. Lei nº 13.105/2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm; acesso em: 30/11/2017).

⁹⁷ “Art. 1.707. Pode o credor não exercer, porém lhe é vedado renunciar o direito a alimentos, sendo o respectivo crédito insuscetível de cessão, compensação ou penhora.” (BRASIL. Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 01/11/2017).

Portanto, analisou-se nas linhas anteriores as classificações das impenhorabilidades, que são divididas em duas categorias, a dizer, a absoluta e a relativa. A próxima sessão, por sua vez, tratará do artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015, que abarca o rol de impenhorabilidades.

3.3 O artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015

Os assuntos abordados nas seções anteriores abriram vias para a análise detida do artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015 e de sua magnitude à processualística brasileira. Como elucida Araken de Assis, se antigamente não se dava importância ao estudo das impenhorabilidades⁹⁸, hoje não se pode dizer o mesmo. Nessa linha, Luiz Edson Fachin defende que:

Jurisprudência e legislação vão, progressivamente, reconhecendo que a base dos valores nucleares do sistema jurídico suscita soluções diferenciadas no tratamento do acervo patrimonial. A noção de impenhorabilidade é um desses traços contemporâneos.⁹⁹

E menciona posteriormente que sem invalidar o legítimo interesse dos credores, a impenhorabilidade desloca do campo dos bens a tutela jurídica almejada, de modo que a direciona para a pessoa do devedor, desde que preenchidas as condições necessárias¹⁰⁰.

É de suma importância o papel das impenhorabilidades no estudo da responsabilidade patrimonial do devedor, na medida em que, imantando-se pela Constituição Federal de 1988¹⁰¹, há necessidade de assegurar o patrimônio do devedor de modo a garantir sua vida digna. Nessa linha, Luiz Edson Fachin criou a tese jurídica de garantia pessoal do patrimônio mínimo do devedor¹⁰², estabelecidos parâmetros subjetivos ao princípio da dignidade da pessoa humana.

Debruçando-se no Código de Processo Civil de 2015, o artigo 833 recebeu forte influência dos avanços da teoria da responsabilidade patrimonial do devedor, assunto que progrediu na doutrina e, principalmente, na jurisprudência. Daí inferem-

⁹⁸ ASSIS, Araken. **Manual da execução**. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 315.

⁹⁹ FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 219-220.

¹⁰⁰ FACHIN, Luiz Edson. *ob cit.*, p. 220.

¹⁰¹ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em 30/11/2017.

¹⁰² FACHIN, Luiz Edson. *ob cit.*, p. 220.

se as limitações à responsabilidade do devedor, que são as impenhorabilidades ou inalienabilidades de determinados bens.

Há que se notar duas singelas alterações entre o rol de impenhorabilidades¹⁰³ do artigo 649 do Código de Processo Civil de 1973 e o rol do artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015. São elas: **(i)** a supressão do termo “absolutamente impenhoráveis” no *caput* do dispositivo, substituído por apenas “impenhoráveis”; e **(ii)** a inclusão do inciso XII ao rol de bens impenhoráveis.

Por tal viés, o legislador brasileiro acertadamente suprimiu o termo “absolutamente” do *caput* do artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015, diferenciando-se da orientação adotada pelo velho diploma processual civil. E o motivo para tal supressão é claro: o dispositivo legal supracitado não traz somente uma categoria de bens absolutamente impenhoráveis. Em determinados incisos, vê-se que o rol também contempla bens relativamente impenhoráveis, que compõem o grupo mais numeroso das impenhorabilidades.

Vale dizer que o Anteprojeto do Código de Processo Civil de 2015 carregou a expressão “*absolutamente impenhoráveis*” até o projeto de lei ser remetido do Senado Federal à Câmara dos Deputados¹⁰⁴. Nessa última Casa, alterou-se a redação do dispositivo legal, suprimindo o termo “absolutamente”.

¹⁰³ Não se olvide que o Código de Processo Civil de 1939 possuía, em seu rol de bens impenhoráveis, uma reprodução similar ao rol do *Codice di Procedura Civile* italiano. Assim o dispunha no artigo 942: “Art. 942. Não poderão absolutamente ser penhorados: I – os bens inalienáveis por força de lei; II – as provisões de comida e combustíveis necessários à manutenção do executado e de sua família durante um mês; III – o anel nupcial e os retratos de família; IV – uma vaca de leite e outros animais domésticos, à escolha do devedor, necessários à sua alimentação ou a suas atividades, em número que o juiz fixará de acordo com as circunstâncias; V – os objetos de uso doméstico, quando evidente que o produto da venda dos mesmos será ínfimo em relação ao valor de aquisição; VI – os socorros em dinheiro ou em natureza, concedidos ao executado por ocasião de calamidade pública; VII – os vencimentos dos magistrados, professores e funcionários públicos, o soldo e fardamento dos militares, os salários a soldadas, em geral, salvo para pagamento de alimentos à mulher ou aos filhos, quando o executado houver sido condenado a essa prestação; VIII – as pensões, tenças e montepios percebidos dos cofres públicos, de estabelecimento de previdência, ou provenientes da liberalidade de terceiro, e destinados ao sustento do executado ou da família; IX – os livros, máquinas, utensílios e instrumentos necessários ou úteis ao exercício de qualquer profissão; X – o prédio rural lançado para efeitos fiscais por valor inferior ou igual a dois contos de réis (2:000\$0), desde que o devedor nele tenha a sua morada e o cultive com o trabalho próprio ou da família; XI – os materiais necessários para obras em andamento, salvo se estas forem penhoradas; XII, os fundos sociais, pelas dívidas particulares do sócio, não compreendendo a isenção os lucros líquidos verificados em balanço; XIII, separadamente, os móveis, o material fixo e rodante das estradas de ferro, e os edifícios, maquinismos, animais e acessórios de estabelecimentos de indústria extrativa, fabril, agrícola outras, indispensáveis ao seu funcionamento; XIV, seguro de vida; XV, o indispensável para a cama e vestuário do executado, ou de sua família, bem como os utensílios de cozinha.” (BRASIL. Decreto nº 1.608, de 18 de setembro de 1939. Código de Processo Civil de 1939. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del1608.htm>. Acesso em 01/11/2017).

¹⁰⁴ A redação do Anteprojeto do Código de Processo Civil de 2015 assim dispunha em seu artigo 758: “Art. 758. São absolutamente impenhoráveis: I – os bens inalienáveis e os declarados, por ato

Observada a evolução histórica do assunto e contextualizada a redação do artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015, abordar-se-á no capítulo seguinte a inclusão no rol de impenhorabilidades dos créditos em empreendimentos vinculados à incorporação imobiliária.

voluntário, não sujeitos à execução; II – os móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida; III – os vestuários, bem como os pertences de uso pessoal do executado, salvo se de elevado valor; IV – os vencimentos, os subsídios, os soldos, os salários, as remunerações, os proventos de aposentadoria, as pensões, os pecúlios e os montepios, bem como as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e de sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal; V – os livros, as máquinas, as ferramentas, os utensílios, os instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao exercício da profissão do executado; VI – o seguro de vida; VII – os materiais necessários para obras em andamento, salvo se estas forem penhoradas; VIII – a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família; IX – os recursos públicos recebidos por instituições privadas para aplicação compulsória em educação, saúde ou assistência social; X – a quantia depositada em caderneta de poupança, até o limite de quarenta salários mínimos; XI – os recursos públicos do fundo partidário recebidos, nos termos da lei, por partido político” (BRASIL. Anteprojeto do Novo Código de Processo Civil. Disponível em: <<https://www.senado.gov.br/senado/novocpc/pdf/Anteprojeto.pdf>>. Acesso em: 01/11/2017).

4. A IMPENHORABILIDADE DOS CRÉDITOS EM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

O presente capítulo abordará de forma específica o tema deste trabalho. Neste viés, demonstrar-se-ão na primeira seção aspectos gerais sobre a impenhorabilidade dos créditos em incorporações imobiliárias.

Na sequência, serão apontados os artigos da legislação extravagante, que conferem proteção ao patrimônio da incorporação imobiliária, aliado ao rol de impenhorabilidades (precisamente, o artigo 833, inciso XII). Por fim, será feita uma breve análise jurisprudencial a respeito do tema.

4.1 Aspectos gerais

O Código de Processo Civil de 2015 abarcou no rol do artigo 833, precisamente em seu inciso XII¹⁰⁵, a impenhorabilidade dos créditos advindos da alienação de unidades autônomas, vinculados à execução das obras, em empreendimentos construídos sob regime de incorporação imobiliária.

Trata-se de (certa) novidade no âmbito do direito imobiliário, na medida em que o diploma processual civil, por meio do dispositivo legal supramencionado, conferiu proteção especial às receitas arrecadadas por incorporadoras, cujo fluxo de caixa é movido predominantemente pelos créditos advindos de promessas de compra e venda celebradas com consumidores¹⁰⁶.

Caso se admitisse o contrário – isto é, se permitisse a comunicabilidade dos créditos em incorporações imobiliárias –, certamente geraria desequilíbrio na relação comercial celebrada pelas partes. Imagine-se, por exemplo, se a receita oriunda da alienação de unidades autônomas de determinada incorporação imobiliária, vinculada

¹⁰⁵ Art. 833. São impenhoráveis: [...] XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra. (BRASIL. Lei nº 13.105/2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>; acesso em 23/11/2017).

¹⁰⁶ Conforme delineado no capítulo 1, seção 1.2, existem outras formas de o incorporador obter os créditos necessários para a consecução de uma incorporação imobiliária. A exemplo disso, há os créditos decorrentes de financiamento de obras com instituições financeiras e, até mesmo, os recursos próprios do incorporador (FILHO, Amaral José Vicente. Proteção do adquirente no patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias. In: FARIA, Renato Vilela; *et al.* **Operações imobiliárias: estruturação e tributação.** São Paulo: Saraiva, 2016. p. 439).

à execução de suas obras, pudesse ser objeto de penhora por força de eventual crédito trabalhista ou previdenciário que não diz respeito à incorporação imobiliária em si. Nesta hipótese, a incorporadora sofreria efeitos em sua esfera patrimonial que, por consectário, prejudicaria o andamento das obras de determinado empreendimento, ainda que o débito fosse de outra origem.

Essa impenhorabilidade é uma garantia aos próprios adquirentes, a fim de que mesmo em casos nos quais a saúde financeira da incorporadora reste prejudicada, há garantia de que aquilo que faz parte do patrimônio de afetação não será atingido. É por essa e outras razões (tratadas adiante), que o inciso XII do artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015 busca tutelar tais situações.

A hipótese, prevista na legislação processual civil, possui semelhanças com ao regime de afetação, mas com ele não se confunde. Rememora-se que o patrimônio de afetação¹⁰⁷ é um meio de segregar o conjunto de direitos e obrigações de determinada incorporação imobiliária, destacando-os do patrimônio geral da empresa incorporadora. Além disso, frise-se que o incorporador deve manter uma conta bancária de depósito separada, especificamente para as finalidades correspondentes às obras (artigo 31-D, incisos II e V¹⁰⁸, da Lei nº 4.591/1964).

A despeito disso, o patrimônio de afetação é uma opção conferida ao incorporador, nos termos do artigo 31-A¹⁰⁹, da Lei nº 4.591/1964, que pode ou não se valer dessa prerrogativa. O artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015, por sua vez, aplica-se a toda e qualquer incorporação imobiliária por imposição legal, independentemente de qualquer atitude do incorporador.

Portanto, essa *“blindagem do produto das vendas mediante impenhorabilidade dos créditos oriundos da alienação dos imóveis”*¹¹⁰, nos termos do artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015, não se confunde com o

¹⁰⁷ Cf. capítulo 2.

¹⁰⁸ Art. 31-D. Incumbe ao incorporador: [...] II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação; [...] V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim; (BRASIL. Lei nº 4.591/1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>; acesso em 24/11/2017).

¹⁰⁹ Art. 31-A. 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. (BRASIL. Lei nº 4.591/1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>; acesso em 24/11/2017)

¹¹⁰ CHALHUB, Melhim Namen. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, Revista dos Tribunais, vol. 7, abr-jun/2016, pp. 147-183, 2016. p. 162.

regime de afetação, o qual exige modo específico para sua instituição na incorporação imobiliária, a rigor dos artigos 31-A ao 31-E da Lei nº 4.591/1964.

O inciso sob análise (art. 833, XII, do CPC/2015) protege incorporadoras e promitentes compradores, a fim de garantir meios efetivos para consecução e finalização das obras de determinada incorporação imobiliária. Sendo assim, assegura-se tanto o incorporador, quanto os seus clientes (isto é, promitentes compradores), que visam a compra e venda de imóveis na planta, sem que possam sofrer o risco de um eventual malogro da incorporadora em seus demais negócios.

O cenário acima, todavia, não se repetia no passado. Como demonstrado em capítulo anterior¹¹¹, antes do advento da Lei nº 4.591/1964 não existiam formas alternativas de garantir a conclusão das obras e a entrega de empreendimentos construídos sob regime de incorporação imobiliária. Posteriormente, a Lei nº 4.591/1964 adveio para preencher essa lacuna e, na atualidade, o Código de Processo Civil de 2015 reafirma a importância do assunto, o que é demonstrado pelo dispositivo legal em análise.

Se num primeiro momento as incorporadoras precisariam constituir um patrimônio de afetação, mediante averbação na matrícula-mãe do respectivo empreendimento, a fim de destacar o acervo patrimonial e torná-lo incomunicável com o patrimônio geral do incorporador, o Código de Processo Civil de 2015 garante, em todas as incorporações imobiliárias, a impenhorabilidade dos créditos oriundos de negociações das unidades autônomas de incorporação imobiliária.

Conclui-se que são previsões complementares, as quais são voltadas à segurança tanto do incorporador, quanto do consumidor envolvido no negócio imobiliário.

4.2 A prescindibilidade do registro do “termo de afetação”

O artigo 833, inciso XII, não dá margem à interpretação de que seria imprescindível o registro do patrimônio de afetação para garantir a impenhorabilidade dos créditos em incorporações imobiliárias, isto é, dos recursos obtidos com a alienação (total ou parcial) das unidades autônomas de edificação construída sob regime de incorporação imobiliária. Pelo contrário, o dispositivo legal denota questão

¹¹¹ Cf. capítulo 3.

incontroversa: há necessidade, tão somente, de que a construção possua registro da incorporação imobiliária junto ao competente Registro de Imóveis, havendo ou não patrimônio de afetação constituído.

Veja-se que o inciso XII do Código de Processo Civil de 2015 não menciona em nenhuma passagem a necessidade de o incorporador constituir patrimônio de afetação em sua incorporação imobiliária. Portanto, não é possível criar uma exigência que não está prevista no dispositivo legal, sob pena de afrontar a intenção do legislador – que, na situação, em apreço é garantir a impenhorabilidade dos créditos em todas as incorporações imobiliárias, como dispõe a redação expressa do referido inciso.

Há, todavia, corrente doutrinária que entende pela aplicabilidade do dispositivo legal somente às incorporações imobiliárias que possuem patrimônio de afetação constituído. Nessa linha, elucidam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:

Em razão da parte final deste inciso, que restringe a impenhorabilidade dos créditos nele mencionados à “execução da obra”, a aplicação deste dispositivo está condicionada à instauração de patrimônio de afetação na incorporação imobiliária, o que constitui faculdade do incorporador.¹¹²

Não é correto afirmar que a ausência de um patrimônio de afetação em incorporação imobiliária impossibilite a aplicação da regra de impenhorabilidade prevista no artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015. É mais crível aduzir que sua aplicação ocorre para toda e qualquer incorporação imobiliária, até porque, como dito anteriormente, essa era a intenção do legislador ao ter inserido o inciso XII no rol de impenhorabilidades, como se observa da redação do dispositivo legal.

A parte final do inciso não faz transparecer a necessidade de averbação do “termo de afetação” na incorporação imobiliária. Desse modo, entende-se que a interpretação literal é a mais adequada, porquanto não se possa restringir a aplicabilidade se a própria lei assim não o fez.

Em consonância a essa corrente, Melhim Namen Chalhub entende que o inciso XII do rol de impenhorabilidades aplica-se a todas incorporações imobiliárias:

A impenhorabilidade instituída pelo CPC/2015 é regra geral de preservação dos recursos oriundos das vendas, aplicável a toda e qualquer incorporação, mesmo àquelas não submetidas ao regime de afetação, e, dado seu caráter

¹¹² NERY JUNIOR, Nelson; ANDRADE NERY, Rosa Maria de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. 16. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 1828.

cogente, veio preencher importante lacuna da Lei nº 4.591/1964, pois enquanto esta prevê a afetação apenas como uma faculdade do incorporador, o artigo 833, XII, do CPC/2015 importa em afetação compulsória das receitas das vendas de toda e qualquer incorporação imobiliária [...]¹¹³.

O autor supracitado também lavrou parecer ao Projeto de Lei nº 5.092/2013¹¹⁴ e fez menção expressa à inovação conferida pelo legislador ao ter instituído os créditos em incorporações imobiliárias no rol de impenhorabilidades do Código de Processo Civil de 2015, que recebeu apoio do Instituto dos Advogados Brasileiros – IAB. Em seu parecer, o autor menciona a natural vocação de toda incorporação imobiliária à segregação patrimonial, conforme se observa a seguir:

A natural vocação da incorporação imobiliária à segregação patrimonial levou o legislador do Código de Processo Civil, também por iniciativa do IAB, a incluir no art. 833, XII, entre os bens impenhoráveis, “os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra” [...].¹¹⁵

Na obra de Caio Mário da Silva Pereira, atualizada por Melhim Namem Chalhub e Sylvio Capanema de Souza, também se faz referência à possibilidade de aplicação do referido artigo (833, inciso XII, do CPC/2015) para toda e qualquer incorporação imobiliária. Nessa via, o autor entende que a limitação do campo de incidência da proteção patrimonial propiciada pela afetação foi compensada, em certa medida, pelo Código de Processo Civil de 2015, que estendeu a regra de preservação dos recursos destinados à obra a toda e qualquer incorporação imobiliária, independentemente de o incorporador ter exercido a faculdade de averbação do “termo de afetação” no Registro de Imóveis¹¹⁶.

Há que se frisar a importância conferida aos créditos em incorporações imobiliárias, inseridos no rol de impenhorabilidades do Código de Processo Civil de 2015. O dispositivo legal possui caráter cogente, sendo aplicável para toda e qualquer

¹¹³ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 116-117.

¹¹⁴ Esse projeto de lei, que se encontra atualmente em trâmite na Câmara dos Deputados, visa alterar a redação do artigo 31-A da Lei nº 4.591/1964, para qualificar como patrimônio separado de afetação o conjunto de direitos e obrigações correspondentes a cada incorporação imobiliária, independente de manifestação da empresa incorporadora. Ou seja, busca-se submeter todas as incorporações imobiliárias, obrigatoriamente, ao regime de afetação. (BRASIL. Projeto de Lei nº 5.092/2013. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/sileg/integras/1072446.pdf>>; acesso em 23/11/2017).

¹¹⁵ CHALHUB, Melhim Namem. Parecer ao Projeto de Lei nº 5.092/2013. Disponível em: <https://www.iabnacional.org.br/pareceres/por-comissao/comissao-de-direito-imobiliario/download/632_5c3592890fc588fc5869653923c0a984>. Acesso em 01/11/2017.

¹¹⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 262.

incorporação imobiliária. Trata-se de uma forma de proteger o patrimônio da incorporação imobiliária, especialmente como forma de reafirmar importância que o patrimônio de afetação possui na seara da atividade da incorporação imobiliária.

Nessa linha, caso seja proposta uma execução judicial em face da incorporadora, poderá esta comprovar que determinados créditos auferidos com a alienação de unidades imobiliárias são impenhoráveis, desde que vinculados à execução e à finalização das obras. A forma de produção de tal prova pode se dar, por exemplo, por meio de perícia judicial contábil.

Como observado nas linhas anteriores, a forma literal do dispositivo legal em destaque não aponta qualquer necessidade de averbar o termo de afetação para tornar impenhoráveis os créditos em incorporações imobiliárias. Não se pode, nesta hipótese, criar uma exigência que não está prevista literal e legalmente.

Na próxima sessão, tratar-se-á especificamente sobre a proteção conferida ao patrimônio da incorporação imobiliária por meio do artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015, e ainda sobre outros artigos de legislação extravagante, que conjuntamente tutelam o referido bem jurídico.

4.3 A proteção conferida ao patrimônio da incorporação imobiliária

Uma das etapas da incorporação imobiliária que exige atenção por parte do legislador é a fase da construção do empreendimento que, por muitas vezes, pode ser um período relativamente longo até a efetiva entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes de imóveis. Neste ínterim, tanto as incorporadoras quanto os consumidores submetem-se a riscos que podem ser ocasionados por diversos fatores, sejam estes alheios ou não à incorporação imobiliária em questão.

Frente a esse cenário, a legislação brasileira possui instrumentos de defesa capazes de tutelar ambas as partes nessa relação negocial, especialmente para garantir a finalização das obras e a entrega do empreendimento. Afinal, a execução e a finalização das obras, com a consequente entrega das unidades autônomas aos adquirentes de imóveis, é um dos objetivos de todas as incorporações imobiliárias.

Nessa linha, o Código de Processo Civil de 2015 disciplina as incorporações imobiliárias em determinados dispositivos legais. Trata-se de uma novidade do Código de Processo Civil de 2015, quando comparado ao Código de Processo Civil de 1973, na medida em que o legislador do velho Código não tratou de vários meandros

envolvendo a incorporação imobiliária. A exemplo disso, basta verificar que o inciso XII do artigo 833 do Código de Processo Civil de 2015 não possui qualquer correspondência no Código de Processo Civil de 1973.

O patrimônio da incorporação imobiliária se encontra atualmente tutelado por diferentes dispositivos legais, os quais estão dispersos em legislação extravagante. Ao menos, são os seguintes artigos que denotam a proteção conferida ao patrimônio da incorporação imobiliária: (i) artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015, que torna impenhoráveis os créditos oriundos da alienação de unidades de incorporação imobiliária; (ii) artigos 31-A ao 31-F da Lei nº 5.591/1964, que disciplinam sobre o patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias; e (iii) o artigo 55¹¹⁷ da Lei nº 13.097/2015, segundo o qual a alienação ou a oneração das unidades integrantes de uma incorporação não poderá ser objeto de evicção ou ineficácia, mas eventuais credores ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário.

Veja-se que todos esses artigos, conjuntamente, conferem instrumentos de defesa ao patrimônio da incorporação imobiliária, protegendo de forma direta tanto os incorporadores, quanto os adquirentes de imóveis. Nessa linha, o artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015 demonstra importante avanço para proteção do patrimônio inserido em determinada incorporação imobiliária.

Araken de Assis entende que o referido dispositivo legal (artigo 833, inciso XII) complementa a disposição expressa no inciso VII, que prevê, por sua vez, a impenhorabilidade dos materiais necessários para obras em andamento, com exceção daquelas inconclusas (ou seja, permite-se penhorar, em determinadas hipóteses, o próprio *edifício em construção*¹¹⁸). São suas lições:

Cuida-se [o art. 833, inciso XII] de norma complementar à do art. 833, VII, com idêntico objetivo – propiciar o término da obra – e submetido à ressalva do art. 833, § 1º, ou seja, não surte efeitos perante a execução de dívidas contraídas para realizar a obra (v.g., a do fornecedor das esquadras). Em geral, cria-se sociedade de destinação específica para essa finalidade.¹¹⁹

¹¹⁷ Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. (BRASIL. Lei nº 13.097/2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm>; acesso em 23/11/2017).

¹¹⁸ Nesse sentido, é o que dispõe expressamente o artigo 862, *caput*, do CPC/2015: “Art. 862. Quando a penhora recair em estabelecimento comercial, industrial ou agrícola, bem como em semoventes, plantações ou edifícios em construção, o juiz nomeará administrador-depositário, determinando-lhe que apresente em 10 (dez) dias o plano de administração” (BRASIL. Lei nº 13.105/2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>; acesso em 23/11/2017).

¹¹⁹ ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 350.

Como se observa, ambos os incisos tratados acima (tanto o VII, quanto o XII) objetivam algo em comum, que é inerente a toda incorporação imobiliária: terminar as obras e entregar o empreendimento aos adquirentes de imóveis, com as respectivas unidades imobiliárias autônomas finalizadas. Trata-se de aspecto econômico e social inerente à atividade da incorporação imobiliária, que se coaduna com os termos da Lei nº 4.591/1964.

Por sua vez, já se tratou no presente estudo sobre o regime de afetação no direito brasileiro, regulado pelos artigos 31-A ao 31-F da Lei nº 5.591/1964, de forma que se demonstrou a importância conferida na hipótese em que o incorporador opta por constituir um patrimônio de afetação em incorporação imobiliária. Afinal, tutela-se a preservação e segregação do acervo patrimonial que constitui a incorporação imobiliária, protegendo tanto os adquirentes de imóveis, quanto a incorporadora.

Já o artigo 55 da Lei nº 13.097/2015 é citado por Melhim Namem Chalhub como parte de um conjunto de normas destinadas a assegurar a consecução do objeto da incorporação e, do mesmo modo que as normas da Lei n. 4.591/1964 e do Código de Processo Civil de 2015, também visa a blindagem dos recursos de cada incorporação e sua vinculação à execução das obras, com a liquidação do seu próprio passivo e retorno de investimentos. Afinal, o referido dispositivo legal sub-roga os credores do alienante “no preço ou no eventual crédito imobiliário”. Isso diz respeito apenas aos credores vinculados à incorporação a que disser respeito à evicção. Neste viés, são as lições do autor mencionado acima:

Essa é a interpretação sistemática do art. 55 da Lei n. 13.097/2015, pois uma eventual sub-rogação de todos os credores no preço de alienação das unidades ou no crédito delas oriundos neutralizaria os efeitos do conjunto de normas que pela via da autonomia patrimonial da incorporação imobiliária, sustenta o sistema de proteção dos credores vinculados a cada empreendimento, notadamente os adquirentes dos imóveis em construção.¹²⁰

Sendo assim, somente pode ser aplicado o referido dispositivo legal em conjunto com os demais artigos mencionados, de modo a resguardar o conteúdo social e econômico da incorporação imobiliária¹²¹. Os credores a que se refere o artigo 55 da Lei nº 13.097/2015 são, portanto, os “titulares de créditos vinculados à incorporação em questão, não se admitindo a penhora de créditos integrantes do ativo

¹²⁰ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 118.

¹²¹ CHALHUB, Melhim Namem, *op. cit.*, p. 118.

de uma incorporação para garantia de dívida integrante do passivo do patrimônio geral da incorporadora¹²² ou mesmo de outros patrimônios de afetação constituídos pela empresa incorporadora.

4.4 Análise jurisprudencial do artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015

A jurisprudência dos tribunais brasileiros não tem sido uníssona com a interpretação do artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015. A 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, por exemplo, tem entendido pela aplicabilidade do referido dispositivo legal apenas para incorporações imobiliárias que possuam patrimônio de afetação constituído¹²³. É diferente, todavia, o entendimento da 3ª Turma Cível do referido Tribunal de Justiça, que se posiciona pela possibilidade de aplicação do artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015, mesmo na hipótese em que o incorporador não comprova a constituição de patrimônio de afetação, devendo demonstrar somente que a constrição judicial se deu sobre crédito destinado à execução das obras¹²⁴.

Por sua vez, o Tribunal de Justiça de São Paulo já entendeu pela desconstituição de penhora realizada sobre os créditos oriundos de conta bancária de uma empresa incorporadora, que havia constituído uma sociedade de propósito

¹²² CHALHUB, Melhim Namem, *op. cit.*, p. 118.

¹²³ Extrai-se da ementa: "DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. BLOQUEIO ELETRÔNICO. BACENJUD. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE. CRÉDITO ORIUNDO DE ALIENAÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NÃO DEMONSTRADO. CONSTRIÇÃO MANTIDA. (...) II. A incidência da hipótese de impenhorabilidade prescrita no artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil, depende da comprovação, pelo executado, de que os "créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária", estejam vinculados à consecução do empreendimento imobiliário. III. Essa regra de impenhorabilidade pressupõe que a incorporação imobiliária seja submetida ao "regime de afetação" e que tenha sido instituído, mediante averbação no álbum imobiliário, o denominado "patrimônio de afetação", conforme se depreende dos artigos 31-A e 31-B da Lei 4.591/1964. IV. Só a dissociação entre o patrimônio da incorporadora e o "patrimônio de afetação", devidamente demonstrada nos autos, dá respaldo à impenhorabilidade de que trata o inciso XII do artigo 833 do Código de Processo Civil. V. Recurso conhecido e desprovido." (BRASIL. TJDF. Agravo de Instrumento nº 0048713-78.2016.8.07.0000, 4ª Turma Cível, rel. Des. James Eduardo Oliveira, j. em 27/09/2017)

¹²⁴ É assim referenciado na ementa: "AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. PENHORA. CRÉDITO. ALIENAÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. 1. Nos casos de penhora de crédito decorrente de alienação de unidade imobiliária sob regime de incorporação (art. 833, XII, do CPC), a alegação de impenhorabilidade só pode ser acolhida nos casos de demonstração de que o crédito objeto da constrição seria destinado à execução da obra. 2. Agravo de instrumento conhecido e desprovido." (BRASIL. TJDF. Agravo de Instrumento nº 0708311-74.2017.8.07.0000, 3ª Turma Cível, rel. Des. Alvaro Ciarlini, j. em 18/10/2017).

específico e, além disso, um patrimônio de afetação para determinada incorporação imobiliária¹²⁵. Na situação concreta, o órgão colegiado entendeu pela aplicabilidade do artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015 ante a reunião desses dois elementos (existência de uma sociedade de propósito específico e constituição de um patrimônio de afetação).

Veja-se que em todas as três situações acima os Tribunais de Justiça perfilharam entendimentos diferentes sobre a aplicação do artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015. Ao que indica, os magistrados têm entendido, em geral, pela sua aplicabilidade apenas na hipótese em que a empresa incorporadora possua patrimônio de afetação constituído – o que, todavia, não encontra respaldo na redação legal do dispositivo legal em destaque.

Mesmo assim, há importante julgado do Superior Tribunal de Justiça que, ao apreciar a pretensão de exclusão de um empreendimento dos efeitos da falência de determinada empresa (cuja falência ocorrera antes da entrada em vigor da lei que institui as normas sobre regime de afetação), determinou a exclusão do acervo da massa falida e sua entrega aos adquirentes para prosseguimento das obras e apropriação das unidades adquiridas. Trata-se do Recurso Especial nº 1.115.605-RJ¹²⁶, julgado sob a relatoria da Ministra Nancy Andrihi.

¹²⁵ Extrai-se da ementa: “DECISÃO EXTRA PETITA – INOCORRÊNCIA – PRELIMINAR REJEITADA AGRADO DE INSTRUMENTO – DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE MANTÉM ORDEM DE BLOQUEIO ON LINE DE ATIVOS FINANCEIROS EM NOME DA COEXECUTADA SPE NOSSA SENHORA SOCIEDADE DE PRÓPOSITO ESPECÍFICO – SPE – TIPO SOCIETÁRIO QUE VISA A SEGURANÇA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIA A QUE ESTÁ DESTINADA – OBJETO SOCIAL QUE VISA EXCLUSIVAMENTE A REALIZAÇÃO DE DETERMINADA OBRA, COM OBRIGAÇÕES EXCLUSIVAS E AUTÔNOMAS – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO – IMPENHORABILIDADE – ARTIGO 833, INCISO XII, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 - DADO PROVIMENTO AO RECURSO” (BRASIL. TJSP. Apelação Cível nº 2088317-47.2017.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Lucila Toledo, j. em 22/08/2017).

¹²⁶ É da sua ementa: “PROCESSUAL CIVIL E IMOBILIÁRIO. INCORPORAÇÃO. FALÊNCIA ENCOL. TÉRMINO DO EMPREENDIMENTO. COMISSÃO FORMADA POR ADQUIRENTES DE UNIDADES. CONTRATAÇÃO DE NOVA INCORPORADORA. POSSIBILIDADE. SUB-ROGAÇÃO DA NOVA INCORPORADORA NOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA ENCOL. INEXISTÊNCIA. SISTEMÁTICA ANTERIOR ÀS ALTERAÇÕES IMPOSTAS À LEI No 4.591/64 PELA LEI No 10.931/04. 1. Na hipótese dos autos, diante do inadimplemento da Encol, parte dos adquirentes de unidades do empreendimento se mobilizou e criou uma comissão objetivando dar continuidade às obras. Para tanto, essa comissão entrevistou nos próprios autos da falência, tendo obtido provimento jurisdicional autorizando que as “unidades estoque” (aquelas não comercializadas pela Encol) e as “unidades dos não aderentes” (daquelas que não quiseram aderir à comissão) fossem excluídas de qualquer vinculação com a massa falida, propiciando a retomada e conclusão da edificação, independente de qualquer compensação financeira. O juízo falimentar também autorizou, após a realização de assembleia geral, a substituição da Encol no registro imobiliário, o que levou a comissão a celebrar com a incorporadora recorrente um contrato de promessa de permuta, para que esta concluísse o empreendimento, recebendo, em contrapartida, as unidades estoque e as unidades dos não aderentes. Há, pois, duas relações jurídicas absolutamente distintas: a primeira entre a Encol e os adquirentes originários de unidades do empreendimento; e a segunda entre a comissão de representantes desse empreendimento e a

Conclui-se que o artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015 deve, em realidade, ser aplicado a toda e qualquer incorporação imobiliária, e não somente na hipótese em que a empresa incorporadora comprove a constituição de um patrimônio de afetação.

O dispositivo legal em destaque, como demonstrado nas seções anteriores, apresenta importante papel para a atividade desempenhada pelas incorporadoras, na medida em que sua aplicação se dá indistintamente para todas as incorporações imobiliárias, e independe da averbação de “termo de afetação” na matrícula do empreendimento. Deste modo, haverá necessidade de comprovar, tão somente, que os créditos estão vinculados à execução das obras daquela determinada incorporação imobiliária, não podendo, portanto, ser penhorados por eventual execução alheia.

Portanto, o artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015 deve, em realidade, ser aplicado a toda e qualquer incorporação imobiliária, e não somente na hipótese em que a empresa incorporadora comprove a constituição de um patrimônio de afetação, embora a jurisprudência dos tribunais brasileiros não tem sido uníssona com a interpretação do referido dispositivo legal.

recorrente. Sendo assim, inexistente relação jurídica triangular que englobe a massa falida da Encol, os recorridos e a recorrente, a partir da qual esta teria se sub-rogado nos direitos e obrigações da Encol, o que justificaria a sua inclusão no polo passivo da execução movida pelos recorridos em desfavor da Encol. 2. Embora o art. 43, III, da Lei nº 4.591/64 não admita expressamente excluir do patrimônio da incorporadora falida e transferir para comissão formada por adquirentes de unidades a propriedade do empreendimento, de maneira a viabilizar a continuidade da obra, esse caminho constitui a melhor maneira de assegurar a funcionalidade econômica e preservar a função social do contrato de incorporação, do ponto de vista da coletividade dos contratantes e não dos interesses meramente individuais de seus integrantes. 3. Apesar de o legislador não excluir o direito de qualquer adquirente pedir individualmente a rescisão do contrato e o pagamento de indenização frente ao inadimplemento do incorporador, o espírito da Lei nº 4.591/64 se volta claramente para o interesse coletivo da incorporação, tanto que seus arts. 43, III e VI, e 49, autorizam, em caso de mora ou falência do incorporador, que a administração do empreendimento seja assumida por comissão formada por adquirentes das unidades, cujas decisões, tomadas em assembleia, serão soberanas e vincularão a minoria. 4. Recurso especial provido.” (BRASIL. STJ. Recurso Especial nº 1.115.605-RJ, Terceira Turma, rel.^a Min.^a Nancy Andrighi, j. em 07/04/2011).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou demonstrar a influência do artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015, para o estudo das impenhorabilidades. Neste viés, o referido inciso torna impenhoráveis os créditos advindos da alienação de unidades autônomas, vinculados à execução das obras, em empreendimentos construídos sob regime de incorporação imobiliária.

No primeiro capítulo, foram abordados conceitos e aspectos introdutórios sobre a Lei nº 4.591/1964, também conhecida como Lei de Incorporações Imobiliárias, bem como o seu papel no mercado imobiliário. Por sua vez, tratou-se precisamente no segundo capítulo o regime de afetação no direito brasileiro, bem como as suas raízes e origens da lei de afetação.

Noutro vértice, e paralelamente ao estudo no plano do direito material, o terceiro capítulo cuidou das impenhorabilidades previstas no Código de Processo Civil de 2015. Além disso, analisou-se a teoria da responsabilidade patrimonial do devedor, que é necessária para compreensão das impenhorabilidades.

Por fim, debruçou-se no último capítulo o tema deste trabalho, que é a impenhorabilidade dos créditos em incorporações imobiliárias. Neste sentido, há tribunais que entendem pela necessidade de averbação do “termo de afetação” na matrícula do empreendimento, para tornar impenhoráveis as receitas auferidas pelas incorporadas com a alienação (total ou parcial) de unidades autônomas em empreendimentos construídos sob regime de incorporação imobiliária.

Há outros tribunais, todavia, que interpretam o referido dispositivo legal para toda e qualquer incorporação imobiliária. Este parece ser o entendimento mais acertado, até porque essa era realmente a intenção do legislador ao ter inserido os créditos em incorporações imobiliárias no rol de impenhorabilidades do Código de Processo Civil de 2015.

O dispositivo legal em destaque, como demonstrado no presente estudo, apresenta importante papel para a atividade desempenhada pelas incorporadoras, na medida em que sua aplicação se dá indistintamente para todas as incorporações imobiliárias, e independe da averbação de “termo de afetação” na matrícula do empreendimento. Sendo assim, haverá necessidade tão somente da comprovação de que os créditos estão vinculados à execução das obras daquela determinada

incorporação imobiliária, não podendo, portanto, ser penhorados por eventual execução alheia.

Conclui-se, portanto, que o artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil de 2015 deve, em realidade, ser aplicado a toda e qualquer incorporação imobiliária, e não somente na hipótese em que a empresa incorporadora comprove a constituição de um patrimônio de afetação, embora a jurisprudência dos tribunais brasileiros não tem sido uníssona com a interpretação do referido dispositivo legal.

REFERÊNCIAS

ASSIS; Araken de. **Manual da execução**. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

BETTI, Emílio. **Teoria geral do negócio jurídico**. Trad. por Fernando de Miranda. São Paulo: Servanda, 2008.

CONSOLO, Claudio. **Spiegazioni di diritto processuale civile**. v. 1. 10. ed. [livro eletrônico]. Torino: G. Giappichelli Editore, 2015.

BRASIL. **Anteprojeto do Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <<https://www.senado.gov.br/senado/novocpc/pdf/Anteprojeto.pdf>>. Acesso em: 01/11/2017.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em 01/11/2017.

BRASIL. **Decreto nº 1.608, de 18 de setembro de 1939**. Código de Processo Civil de 1939. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del1608.htm>. Acesso em 01/11/2017

BRASIL. **Lei nº 13.105/2015**. Código de Processo Civil de 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>; acesso em: 30/11/2017

BRASIL. **Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 01/11/2017

BRASIL. **Lei nº 4.591/1964, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 20/11/2017.

BRASIL. **Lei nº 10.931/2004, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm#art67>. Acesso em 30/11/2017.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal**. Agravo de Instrumento nº 0048713-78.2016.8.07.0000, 4ª Turma Cível, rel. Des. James Eduardo Oliveira, j. em 27/09/2017. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/508489450/20160020460953-df-0048713-7820168070000?ref=topic_feed>. Acesso em: 01/11/2017.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal**. Agravo de Instrumento nº 0708311-74.2017.8.07.0000, 3ª Turma Cível, rel. Des. Alvaro Ciarlini, j. em 18/10/2017. Disponível em: <<https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/513041412/7083117420178070000-df-0708311-7420178070000>>. Acesso em: 01/11/2017.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo**. Apelação Cível nº 2088317-47.2017.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Lucila Toledo, j. em 22/08/2017. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;jsessionid=9951E554F96373E63F856B78B8A8B596.cjsg2>>. Acesso em: 01/11/2017.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial nº 1.115.605-RJ, Terceira Turma, rel.^a Min.^a Nancy Andrighi, julgado em 07/04/2017. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/18804950/recurso-especial-resp-1115605-rj-2009-0004408-1/inteiro-teor-18804951>>. Acesso em: 01/11/2017.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **A falência do incorporador imobiliário**: doutrina, legislação e jurisprudência. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

CALLIOLI, Eugênio Carlos. Cláusulas restritivas: inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. **Doutrinas essenciais**: obrigações e contratos. v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

CHALHUB, Melhim Namen. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, Revista dos Tribunais, vol. 7, abr-jun/2016, pp. 147-183, 2016. p. 162.

_____. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. São Paulo: Forense, 2017.

_____. **Trust**: perspectivas do direito contemporâneo na transmissão da propriedade para administração de investimentos e garantia. São Paulo: Renovar, 2001.

DIDIER JUNIOR, Fredie. *et al.* **Curso de direito processual civil**. 7. ed. vol. 5. Salvador: Juspodivm, 2017.

FARIA, Renato Vilela; *et al.* **Operações imobiliárias: estruturação e tributação**. São Paulo: Saraiva, 2016.

FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

GOMES, Orlando. **Obrigações**. 18. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2016.

ITÁLIA. **Codice Civile Italiano**. Disponível em: <<http://www.altalex.com/documents/news/2014/03/27/della-responsabilita-patrimoniale-cause-di-prelazione-garanzia-patrimoniale>>. Acesso em 30/11/2017

ITÁLIA. **Codice di Procedura Civile Italiano**. Disponível em: <<http://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-di-procedura-civile>>. Acesso em 30/11/2017

JACOMINO, Sérgio. *et al.* **Registro de imóveis: estudos de direito registral imobiliário.** Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 1997.

NERY JUNIOR, Nelson; ANDRADE NERY, Rosa Maria de. **Comentários ao Código de Processo Civil.** 16. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações.** 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária.** 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática.** 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SILVA, Ovídio A. Baptista da. **Curso de processo civil.** v. 2. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1990.

SOUZA, Edmilson Patrocínio de. **Contabilidade de contratos de construção e de incorporação imobiliária.** São Paulo: Atlas, 2015.

SOUZA, Martelene Carvalhaes Pereira. **Patrimônio de afetação, SPE, SCP e Consórcio: estruturação de negócios imobiliários e de construção civil.** São Paulo: Editora PINI, 2014.