

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 5062490-80.2026.8.09.0051

COMARCA: GOIÂNIA

3ª CÂMARA (camaracivel3@tjgo.jus.br)

AGRAVANTE: FOR YOU BANK S/A

AGRAVADOS: VILA MARTINA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA E OUTROS

RELATOR: DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. DIREITO DE REGRESSO. IMPENHORABILIDADE. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedidos de averbação premonitória e de decretação de indisponibilidade de imóvel submetido ao regime de patrimônio de afetação. A execução se fundamenta no direito de regresso da agravante, fiadora que efetuou o pagamento coercitivo de dívida relacionada à captação de recursos para o empreendimento imobiliário.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se a dívida decorrente do direito de regresso da fiadora, que pagou obrigação principal vinculada diretamente à incorporação imobiliária, afasta a impenhorabilidade do patrimônio de afetação.

III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A sub-rogação do fiador nos direitos do credor originário transfere todos os direitos, ações, privilégios e garantias do primitivo credor, mantendo-se a natureza da dívida. **4.** A fiança prestada para captação de recursos financeiros destinados exclusivamente ao empreendimento imobiliário configura obrigação diretamente vinculada à incorporação. **5.** O patrimônio de afetação não pode ser interpretado como blindagem absoluta contra obrigações que, em sua origem, foram contraídas em benefício e para a consecução da própria incorporação. **6.** A



impenhorabilidade do patrimônio de afetação é flexibilizada quando a dívida executada se vincula à própria incorporação, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Agravo de instrumento conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os integrantes da **2ª Turma Julgadora** em sessão da **3ª Câmara Cível**, à unanimidade, **conhecer do agravo de instrumento e provê-lo**, nos termos do voto do relator. **Decisão reformada.**

Votaram com o Relator, os(as) Desembargadores(as) elencados(as) no extrato da ata, bem como estava presente o(a) representante da Procuradoria-Geral de Justiça. Presidiu a sessão de julgamento, o Desembargador igualmente informado no extrato de ata.

Goiânia, 04 de maio de 2026.

Desembargador **Itamar de Lima**

Relator

VOTO DO RELATOR

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do agravo de instrumento.

Como visto, cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo **FOR YOU BANK S/A**, nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial movida em desfavor de **VILA MARTINA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, SEBE ENGENHARIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, ADEMIR HENRIQUE MARTINS MARTINEZ** e **JORGE ANTÔNIO NAVARRO SEBBE**, porquanto irresignada com a decisão (mov. 1, arq. 2) proferida pela juíza de direito da 22ª Vara Cível da comarca de Goiânia, que indeferiu os pedidos formulados pelo exequente na mov. 186 do processo de origem.

Nas razões, a empresa recorrente alega a decisão parte de premissa fática e jurídica equivocada, pois a obrigação executada decorre diretamente do contrato principal da incorporação imobiliária, celebrado para captação de recursos financeiros destinados exclusivamente ao empreendimento Vila Martina, incluindo refinanciamento de obrigações e desenvolvimento da obra.

Defende que a carta fiança exigida no contrato principal constitui obrigação acessória e indissociável



da incorporação, não possuindo autonomia, sendo a dívida garantida intrinsecamente ligada ao empreendimento imobiliário.

Salienta que o inadimplemento da incorporadora ensejou a execução judicial da fiadora, ora agravante, a qual efetuou o pagamento coercitivo da obrigação, passando a exercer o direito de regresso contra a incorporadora, sem que haja alteração da natureza jurídica da dívida originária.

Verbera que a sub-rogação não cria nova obrigação, mas apenas transfere a titularidade do crédito, permanecendo a vinculação da dívida à incorporação imobiliária, o que autoriza a responsabilização do patrimônio afetado, nos termos do artigo 31-A, §1º, da Lei nº 4.591/64.

Diz que o patrimônio de afetação não pode ser interpretado como blindagem absoluta contra obrigações da própria incorporação, sob pena de violação à boa-fé objetiva, incentivo ao inadimplemento e esvaziamento do direito de regresso da fiadora. Arremata que a decisão agravada aplicou de forma incorreta precedentes jurisprudenciais que tratam de dívidas estranhas à incorporação ou de constrição de valores vinculados à obra, situações distintas do caso concreto, configurando ausência de *distinguishing*.

Sustenta a inaplicabilidade do artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil, uma vez que não se pretende a penhora de créditos oriundos da alienação de unidades imobiliárias, mas sim a adoção de medidas de constrição sobre imóvel de titularidade da incorporadora.

De plano, vislumbro que a insurgência comporta acolhida.

Dos autos de origem denota-se que se trata de ação de execução manejada pela agravante referente a contrato de prestação de fiança, no valor de R\$ 680.882,76. Sobreveio homologação de acordo e posterior descumprimento, iniciando-se o cumprimento de sentença. Ocorreu, ainda, a inclusão da empresa ARM CONSTRUTORA E CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA no polo passivo como devedora solidária (mov. 172).

Desta forma, a execução regressiva decorre da mesma dívida da incorporação, não se tratando de crédito estranho ao empreendimento. Conforme se extrai do Contrato Principal (movimento 1, arquivo 8), o objeto era a captação de recursos para o empreendimento "Vila Martina", e a Carta Fiança (movimento 1, arquivo 7) foi exigida como condição para a operação, garantindo as obrigações assumidas no âmbito da incorporação.

Diante de diversas tentativas frustradas em receber o débito, a exequente/agravante postulou a prenotação de escritura pública indicando possível alienação iminente (mov. 186), culminando com a decisão recorrida (mov. 199), a qual fundou-se na tese de impenhorabilidade do patrimônio de afetação, que somente é excetuada em caso das dívidas decorrerem das obrigações vinculadas à própria incorporação.



A agravante se insurge contra a decisão que considerou impenhorável o imóvel de matrícula n. 20.000 do CRI de São Pedro/SP, por estar submetido ao regime de patrimônio de afetação da incorporação imobiliária, ao argumento de que a dívida executada não estaria vinculada ao respectivo empreendimento.

Sobre o tema, dispõe o artigo 31-A, § 1º, da Lei n. 4.591/64, e o artigo 833, inciso XII, do Código de Processo Civil:

Lei n. 4.591/64, 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.

Código de Processo Civil, Art. 833. São impenhoráveis: (...) XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra.

A celeuma reside em definir se a dívida executada pela agravante, na qualidade de fiadora que se sub-rogou nos direitos do credor originário, pode ser considerada uma “obrigação vinculada à incorporação respectiva”, a excepcionar a regra da impenhorabilidade.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao interpretar o instituto, tem flexibilizado a impenhorabilidade do patrimônio de afetação, admitindo a constrição em situações específicas. No julgamento do REsp n. 1.675.481/DF, a 3ª Turma entendeu que o inc. XII do art. 833 do CPC comporta interpretação extensiva, pois não pode servir de blindagem patrimonial para o incorporador em detrimento de credores cujos créditos se originaram para viabilizar o próprio empreendimento. O patrimônio de afetação visa proteger os adquirentes, mas não pode ser um escudo para o inadimplemento de obrigações contraídas em benefício da própria obra.

Por oportuno, transcrevo a respectiva ementa:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA DO ART. 833, XII, DO CPC/2015. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

1. O propósito recursal consiste em definir se a hipótese de impenhorabilidade constante do art. 833, XII, do CPC/2015 pode ser objeto de interpretação extensiva.
2. A ausência de prequestionamento das teses relacionadas aos arts. 789 e 805 do CPC/2015, apontados como violados, obsta o conhecimento do recurso especial, atraindo, com isso, a incidência das Súmulas 282 e 356/STF.
3. A impenhorabilidade constante do inciso XII do art. 833 do CPC/2015 comporta interpretação



extensiva, incidindo sobre todo o patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação imobiliária, a fim de atender o propósito legal consistente na proteção dos direitos dos consumidores atuais e futuros adquirentes das unidades imobiliárias autônomas.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido. (STJ. 3ª Turma. REsp 1675481/DF. Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze. DJe 29/04/2021)

No caso concreto, a dívida executada pela agravante, sub-rogada, originou-se de um contrato de fiança prestado para garantir um financiamento para a própria incorporação imobiliária. Portanto, a obrigação está, em sua origem, vinculada à incorporação. A sub-rogação, nos termos do artigo 349 do Código Civil, transfere ao novo credor todos os direitos, ações, privilégios e garantias do primitivo, em relação à dívida. Assim, a natureza do crédito não se altera, permanecendo como uma obrigação vinculada à incorporação.

Dessa forma, a decisão agravada, ao entender que a execução movida pela fiadora sub-rogada não se relaciona com o patrimônio afetado, parte de premissa equivocada e aplica incorretamente os dispositivos legais. A dívida mantém sua natureza original e, portanto, o patrimônio de afetação responde por ela. Estão presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência recursal, quais sejam, a probabilidade do direito e o risco de dano, consistente na possibilidade de dilapidação patrimonial pela parte devedora, tornando inócua a execução.

Isso posto, **dou provimento** ao agravo de instrumento, para reformar a decisão agravada e deferir o pedido de tutela de urgência, determinando a averbação premonitória na matrícula do imóvel n. 20.000 do CRI de São Pedro/SP e a decretação de sua indisponibilidade.

É como voto.

Goiânia, 04 de maio de 2026.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Relator

Valor: R\$ 680.882,72
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
3ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: MIRRELLI LINO SILVA ARANTES - Data: 09/05/2026 20:10:27

