
**O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E A LIMITAÇÃO DE
RESPONSABILIDADE DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

***SEGREGADE ESTATE AND THE LIMITATION OF LIABILITY FOR
THE CIVIL PROCEDURE CODE***

JOSÉ FARIAS LEANDRO BENÍTEZ

Professor do curso de especialização em Direito Imobiliário do UNICURITIBA. Mestrado em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina. Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidade Federal de Santa Maria (1985). Doutorando da Universidade Federal de Santa Catarina.

THIAGO GUIMARÃES TONIATTI

Especialista em Direito Aplicado pela Escola de Magistratura do Paraná e atuante na área do Direito Bancário.

RESUMO

Com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, dentre as inúmeras modificações, uma requer especial atenção: o inciso XII do artigo 833 – o qual versa sobre a impenhorabilidade dos créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob o regime de incorporação imobiliária - vinculados à execução da obra. Pois bem, tal instituto se assemelha (mas não se confunde) com o Patrimônio de Afetação tipificado na Lei 10.931/2004. Dessa maneira, o presente trabalho propõe um estudo acerca das idiossincrasias atinentes a cada um dos institutos, com uma análise doutrinária acerca de suas origens, sua evolução e, por fim seus pontos comuns e divergentes. Com isso, resultado do trabalho é uma importante análise dos referidos conceitos, bem como suas implicações perante terceiros de boa-fé – objetivo nevrálgico deste artigo.

PALAVRAS-CHAVE: Patrimônio de Afetação; Limitação da Responsabilidade.

ABSTRACT

With the entry into force of the New Code of Civil Procedure, among the many modifications, one requires special attention: item XII of article 833 - which deals with the impenorability of credits arising from the sale of real estate units under the real estate development regime - linked to the execution of the work. Well, such an institute resembles (but is not confused) with the Patrimony of Affectation typified in Law 10.931/2004. In this way, the present work proposes a study about the idiosyncrasies pertaining to each one of the institutes, with a doctrinal analysis about its origins, its evolution and, finally, its common and divergent points. With this, the result of the work is an important analysis of these concepts, as well as their implications to third parties in good faith - the neuralgic goal of this article.

KEYWORDS: Segregade Estate; Limitation of Liability.

INTRODUÇÃO

O presente artigo objetiva responder a seguinte pergunta: O Patrimônio de Afetação é impenhorável sob a ótica do terceiro de boa-fé?

Para tal, inicia-se a presente reflexão trazendo a evolução do conceito de patrimônio. Observar e entender os motivos pelos quais esse instituto jurídico era estudado como emanção do conceito de personalidade esclarece o trabalho e fornece substrato intelectual que aponta para o fato de que o conceito de patrimônio mudou, evoluiu e chegou até a noção que temos hoje.

Assim sendo, é proposta uma reflexão acerca da necessidade de o referido conceito ser analisado sob uma ótica mais moderna, desprendida dos conceitos clássicos apresentados, por exemplo, por Aubry e Rau, tidos como verdadeiros dogmas jurídicos – os quais, durante décadas, responderam aos anseios da

sociedade – porém, hoje não mais. A sociedade evoluiu, novas perguntas e necessidades surgiram, forçando a evolução jurídica deste importante instituto.

Feito esses apontamentos, passa-se a conceituar o instituto do patrimônio separado – regime no qual os bens “afetados” mantêm-se apartados do patrimônio geral de um incorporador, visando uma consecução específica, por exemplo - dando especial enfoque para o seu tratamento legal a partir de 2004. Ato contínuo, traz-se para a reflexão o conceito de penhora – tão necessário para que, finalmente, seja traçado um paralelo entre o patrimônio de afetação e a impenhorabilidade do Código de Processo Civil – núcleo do presente trabalho.

Assim sendo, após passar por todas as etapas propostas, com noção aprofundada dos institutos estudados, será possível escolher, dentro de um caso concreto, qual conceito melhor se aplica: Se é a impenhorabilidade tipificada no NCCPC ou o Patrimônio de Afetação da lei nº 10.931/2004. Ainda, e finalmente, quais as implicações da referida escolha perante os terceiros de boa-fé.

2 PRINCIPAIS TEORIAS SOBRE O CONCEITO DE PATRIMÔNIO

Para início de reflexão, é necessário entender as principais teorias acerca do conceito de patrimônio, dando, assim, uma noção histórica, sociológica e, principalmente, jurídica, sobre o referido tema.

A primeira teoria a ser estudada foi elaborada por defensores da chamada “Teoria Subjetiva Clássica”. Subjetiva porque AUBRY E RAU (1971) *apud* OLIVA (2009) reputavam haver íntima relação entre patrimônio e personalidade. Essa relação, para eles, é tão intensa que o conceito de patrimônio acabaria por derivar da ideia de personalidade. Em suas palavras: “*Le patrimoine étant une émanation de la personnalité, les obligations qui pèsent sur une personne doivent naturellement aussi grever son patrimoine*” (AUBRY E RAU, op. cit, p.366).

Ainda, de maneira didática, assim discorreu César FIUZA (2000, p. 366):

A concepção clássica de patrimônio foi engendrada por Aubry et Rau, em meados do século XIX. Considerava-se emanação, atributo de

personalidade. Seria em última instância, a própria personalidade, considerada em suas relações com objetos exteriores, sobre os quais a pessoa pode ou poderá exercer direitos.

Assim sendo, sob o entendimento da concepção clássica, o patrimônio consiste no conjunto de bens de uma pessoa considerado como universalidade de direito, isto é, mostra-se de suma importância que os elementos integrantes do referido instituto formem um todo abstrato independente dos próprios elementos que a integram. Sob o assunto, ensina a advogada e mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Milena Donato Oliva (OLIVA, 2009, p. 20):

Desta feita, segundo a teoria clássica, o patrimônio consiste em universalidade de direito, isto é, traduz “conjunto unitário de bens e obrigações, que se apresenta como projeção e continuação da personalidade individual. O patrimônio é, assim, um “atributo necessário da própria personalidade do respectivo titular, a irradiação ou projeção natural da potência jurídica da pessoa nas suas relações com os objetos exteriores”. Daí o caráter eminentemente subjetivista da concepção clássica, que, além de não conceber a existência do patrimônio independentemente da personalidade, determina que a disciplina jurídica aplicável àquele deve levar em consideração os caracteres desta, que estão a influir direta e necessariamente na natureza e nos princípios regentes do patrimônio.

De maneira resumida, na concepção de AUBRY E RAU (1971), o patrimônio acaba por se confundir com a personalidade, migrando, nas palavras de Milena Donato (OLIVA, 2009, p.103), “do campo quantitativo para o qualitativo”. Os caracteres do patrimônio (e a disciplina que lhe é aplicável) são deduzidos da máxima, segundo o qual, o instituto em tela forma universalidade de direito. Em outras palavras, um todo abstrato independente dos elementos que o compõe, que se sustenta mesmo na total ausência de conteúdo. Da mesma forma que a personalidade, o patrimônio é uno e indivisível, e, por dela emanar, é insuscetível de alienação ou de exploração forçada. Pessoa e patrimônio formam um sistema inseparável, ou seja, são noções permanentemente coincidentes e indissociáveis.

No que tange à segunda teoria, tem-se na figura de Francesco Savieri Bianchi (1985) o seu maior estudioso. Aqui, da mesma forma como na teoria clássica de AUBRY E RAU (1971), considera-se patrimônio como universalidade de direito. Porém, Francesco sustenta que é necessário flexibilizar algumas de suas conclusões

- como por exemplo a questão dos bens futuros. Segundo ele, os bens futuros não podem ser considerados, de maneira anômala, já integrantes do patrimônio. Além disso, sustenta que não há exceção ao princípio da unidade do patrimônio, afastando os casos que AUBRY E RAU (1971) indicam como exceção a tal princípio, a exemplo da aceitação da herança em benefício do inventário (cf. BIANCHI, 1985, p.17-21).

Na terceira teoria encontra-se, pela primeira vez, um estudioso que trabalhou o conceito de patrimônio segregado. Sublinhe-se, ao propósito, que os doutrinadores que se opõem à construção teórica de AUBRY E RAU (1971) e admitem a possibilidade de patrimônios de afetação, isto é, de patrimônios unificados não em atenção à pessoa, mas ao fim que se destinam, normalmente são enquadrados na categoria geral da teoria moderna de patrimônio. Como expoente, pode-se citar o francês MAZEAUD E MAZEAUD. Para ele, o patrimônio continua formando universalidade de direito e os direitos da personalidade se mantêm integrando o referido conceito. Porém, refuta os corolários da concepção clássica no que tange ao princípio da indivisibilidade. Ainda, na ótica de MAZEAUD E MAZEAUD (op. cit 304), a indivisibilidade representa sério obstáculo ao desenvolvimento das relações jurídicas e à iniciativa privada, precisamente por não permitir a afetação de determinados bens à realização de certas atividades, com aptidão a formar universalidade de direito calcada no escopo perseguido.

Assim sendo, desfaz-se o edifício erguido por AUBRY E RAU (1971), como bem argumentado por OLIVA (2009, p.104-105):

Esta concepção se mantém ainda personalista, embora em grau mais atenuado. Isto porque a sede do patrimônio continua a ser a personalidade jurídica, ou seja, o patrimônio não deixa de ter por substrato um sujeito de direito. Esta concepção admite a existência de patrimônios por afetação, destinados à realização de um escopo.

Continuando, de maneira diversa dos autores até então estudados, o italiano Francesco Ferrara defende a tese que nem todo patrimônio constitui universalidade de direito. Para o italiano, o patrimônio geral de uma pessoa jamais forma universalidade de direito, pelo simples fato de que a unidade do sujeito não possui o condão de gerar núcleo patrimonial autônomo. Em suas palavras:

Il patrimônio non há sempre eguale carattere giuridico: ora vale como pluralità di diritti appartenenti allo stesso soggetto, ora come universitas iuris. Dipende dal diritto positivo raggruppare i rapporti giuridici in una massa única, unificazione che avviene per scopi speciali e nei limiti di questi scopi. (...) L'unità dela persona non porta mai ala crezione d'um centro patrimoniale autônomo, si trata d'um legame puramente subbiiettivo dei diritti che fanno capo allo stesso soggetto, non dela formazione d'un universalità giuridica. Concepire il patrimônio d'uma persona vivente come uma massa unitária è una astrazione certamente possibile, ma un'astrazione inutile ed equivoca. Inutile, perché nessuna consequenza pratica discende dalla pretesa unità patrimoniale: il patrimônio è sempre um insieme di diritti, di cui il titolare può disporre, e che i creditori possono singolarmente colpire. Equivoca, perché porta ad applicare falsamente al patrimônio individuale principi che gli sono estranei. Invece l'unificazione degli elementi patrimonial si conecte sempre ad uno scopo voluto raggiungere dalla legge, e nei limiti di questo scopo. L'unificazione è opera del diritto obbiectivo, che ciò fa in casi speciali; sai per uno scopo di liquidazione, sai per uno scopo di destinazione. (...). Ma fuori dei casi di unificazione legale (...) il patrimônio non forma un'universitas iuris, ma è uma totalità di diritti individualizzata dal soggetto. (FERRARA, 1923, p. 869-871)

Trocando em miúdos, o patrimônio como universalidade consiste em massa patrimonial unificada em virtude da sua destinação a um determinado fim, o que só acontece por determinação legal. Sendo assim, salvo no caso de se tratar de núcleo patrimonial unificado pelo legislador em atenção a certo escopo, não traduz o patrimônio *universitas iuris*, mas simplesmente uma diversidade de direitos pertencentes ao mesmo sujeito. A unidade e o sujeito, em definitivo, não se afiguram suficiente para a criação de um centro patrimonial autônomo, não sendo dado confundir a individualização de direitos com base na pessoa do seu titular com a unificação de tais direitos e a consequente formação de uma *universitas iuris*.

Ao reconhecer a unificação patrimonial para atingir determinados especiais fins estatuídos por lei, FERRARA (op. cit) se afasta dos princípios típicos da escola clássica, tal qual o da unidade e da indivisibilidade do patrimônio, de modo a conceber um patrimônio geral ao lado do patrimônio separado. As vicissitudes atinentes a cada patrimônio não atingem os demais, haja vista serem independentes, tendo como único liame o fato de pertencerem ao mesmo sujeito. Sendo assim, o patrimônio segregado possui autonomia e independência jurídica no que se refere ao patrimônio geral pertencente ao mesmo sujeito.

O italiano, ainda, diferencia as noções de personalidade e de patrimônio, distinguindo a existência do patrimônio da capacidade para adquiri-lo. Para o autor, o

patrimônio não constitui conceito abstrato em decorrência da personalidade, mas o conjunto concreto de direitos de uma pessoa. Por isso, mostra-se plausível a existência de pessoas sem patrimônio. Ademais, afirma, nesse sentido, que a unidade e a indivisibilidade do patrimônio resultam da confusão estabelecida entre patrimônio e capacidade patrimonial.

Nesta toada, assim resume OLIVA (2009, p.65):

A teoria clássica do patrimônio, conforme se examinou, não admite a existência de pessoas sem patrimônio, por considerar este emanção da personalidade. Francesco Ferrara, a seu turno, diferencia as noções de personalidade e de patrimônio, distinguindo a existência do patrimônio da capacidade para adquiri-lo. O patrimônio não constitui, para o autor, conceito abstrato decorrente da personalidade, mas o conjunto concreto de direitos de uma pessoa. Por esta razão, mostra-se possível a existência de pessoas sem patrimônio. Afirma. Nesse sentido, que a unidade e a indivisibilidade do patrimônio, bem como o corolário de que toda pessoa, enquanto tal, tem sempre e necessariamente um patrimônio, ainda que nada possua, o qual é sempre o mesmo durante toda a existência do sujeito, não obstante a mudança de seus elementos, resultam da confusão estabelecida entre patrimônio e capacidade patrimonial.

Percebe-se, até o presente momento dessa exposição, que todas as doutrinas estudadas, não obstante as inúmeras divergências que guardam entre si, não deixaram de concordar sobre um axioma fundamental: o patrimônio é titularizado por sujeito de direito. No entanto, a partir de agora admite-se que possa existir patrimônio sem ter como suporte a personalidade ou, pelo menos, sem tê-la conforme tradicionalmente entendida no direito civil.

Vale dizer que existem duas doutrinas que abraçam a ideia de patrimônios sem sujeito. Primeiramente, existem aqueles que substituem por completo a noção de patrimônios pertencentes a pessoas pela de patrimônios pertencentes a escopos (desaparecendo, assim, a categoria de sujeitos titulares de patrimônio). Nas palavras de Paulo CUNHA (1934, p.103-105):

Nas concepções que precedentemente extratávamos, a noção de pessoa era o quid de comum que dava a um conjunto de relações jurídicas aquela unificação ou coesão que (...) se encontra incontroversamente na base da noção de patrimônio: elemento unificador único e soberano nas doutrinas que aceitam a unidade e a indivisibilidade do patrimônio; elemento coesivo apenas primário ou subjacente, para as doutrinas que admitem a divisibilidade e a pluralidade de patrimônios, - mas sempre coesivo, sempre

elemento subjacente comum. Ao invés, na concepção cuja substância agora procuramos determinar, encontra-se sistematicamente fora da noção de pessoa (dizem uns), ou pelo menos pode encontrar-se em certos casos inteiramente fora da noção de pessoa (pretendem outros), o elemento unificador capaz de elevar um conjunto de bens ou um conjunto de direitos à noção de patrimônio. Esse elemento unificador será a comunidade de afectação ou de destino dos bens ou direitos quae sunt in patrimonio; é a comunidade de aplicação a um fim – sem que seja de averiguar quais são as pessoas a quem pertencem os bens ou direitos em questão. Desaparece assim a subjectividade como idea essencial da noção de patrimônio.

Por outro lado, existem autores que assumem atitude menos ousada. Se satisfazem em colocar, ao lado dos sujeitos de direitos, em casos para os quais entendem ser impotente esta noção, a ideia objetiva de fim, destinada a desempenhar nesses casos, papel idêntico ao atribuído ao sujeito de direito. Como bem pontua Milena Donato: “Ponto de equilíbrio de um patrimônio, assim, é uma pessoa ou um escopo” (OLIVA, op. cit., p. 89). Pode-se citar como exemplo a doutrina de BRINZ PANDEKTEN (I, § 60, *apud* CUNHA, p. 107-109) – segundo a qual se deve substituir o sujeito nos casos em que falta ou se revela impotente por um fim.

Por fim, temos que essa orientação teórica (patrimônio sem sujeito) pode ser considerada objetivista, na medida em que a admissão, em um só caso que seja, da possibilidade de existirem, em plena funcionalidade jurídica, patrimônios sem titular, retira a essencialidade da noção de sujeito de direito ao normal funcionamento jurídico do patrimônio.

Com o deslinde do presente tópico, tem-se uma noção da evolução do conceito de patrimônio até o entendimento do “patrimônio sem sujeito” – o qual começa a ser estudado, de maneira aprofundada, no próximo tópico.

3 NECESSIDADE DA RELEITURA DO PATRIMÔNIO

Precipualemente, é relevante reconhecer a significativa contribuição que os pensadores AUBRY E RAU (1971) deram para a construção do conceito de patrimônio. Os autores foram os primeiros a tentar delinear uma teoria, sobre o conceito em questão, nos países latinos. Os principais corolários da concepção clássica tiveram significativa acolhida doutrinária no Brasil, tendo suas teses, até hoje,

invocadas e aplicadas por ilustres juristas pátrios, principalmente aqueles que não tiveram suas obras atualizadas e ainda adotam a ideia presente no Código Civil de 1916.

No entanto, a despeito de sua importância dogmática, a concepção clássica foi desenvolvida em contexto cultural e jurídico muito dissonantes com o atual. Pelo fato de estar sob influência de ideias individualistas, AUBRY E RAU (1971) construíram sua teoria por meio de um sistema, como bem explica OLIVA (2009 p. 377): “axiomático dedutivo, em que se alcança o regime jurídico aplicável ao patrimônio mediante deduções lógico-formais de premissa fundamental segundo o qual o patrimônio constitui emanção da personalidade”. Sendo assim, no sistema desenhado por AUBRY E RAU (1971), o conceito de patrimônio unificado, tem como seu centro o indivíduo. Este, para AUBRY E RAU (1971), é a chave para se delinear o que seja o patrimônio e os princípios que lhe são pertinentes. A subordinação – e quase confusão – do patrimônio à personalidade constituiu, assim, o aspecto central da teoria clássica.

No direito brasileiro, contudo, não se verifica a existência de estreito liame entre personalidade e patrimônio, haja vista que o vínculo entre tais noções passível de se extrair do exame dos preceitos legais restringe-se à titularidade. Ou seja, a personalidade é o pressuposto para que uma pessoa tenha patrimônio, como o é para a aquisição de qualquer situação jurídica subjetiva, sem que se configure relação entre o patrimônio e a subjetividade maior do que esta e os elementos daquele.

Ademais, AUBRY E RAU (1971) utilizam método que, hodiernamente, é considerado insuficiente para a determinação da disciplina jurídica. Segundo Milena Donato OLIVA (2009, p. 378), “a metodologia civil-constitucional sustenta, nesta direção, que a interpretação não responde a uma racionalidade lógica, mas axiológica, vinculando-se às opções valorativas de cada ordenamento”.

Em momento oportuno, como será demonstrado abaixo, alguns autores questionaram a própria validade intrínseca da concepção clássica, arguindo que, AUBRY E RAU (1971) fizeram uso de ficções para buscar manter a coerência de seu sistema. É justamente sobre essa falha em que sustentam que, independente da relativização histórica que deve ser feita, a teoria clássica é, por si só, não se sustenta.

As mais diversas teorias, segundo Milena Donato de Oliva, que se contrapuseram à concepção clássica levantaram os seguintes questionamentos: (OLIVA, 2009, 379)

- a) A doutrina clássica apresenta problemas intrínsecos e sofre influência de ideias de seu tempo que hoje não preponderam;
- b) A doutrina clássica engessa, excessivamente, a dinâmica do patrimônio nas relações privadas. Sustenta, por exemplo, que todas as pessoas (físicas ou jurídicas), têm, necessariamente, um patrimônio (mesmo que nada possuam). Ademais, refutam a ideia de patrimônios separados – o qual pode desempenhar importantes funções econômicas.
- c) A recepção de patrimônios segregados não prejudica, por si só, os credores. Cabe ao legislador disciplinar o seu modo de constituição, bem como a disciplina que será aplicável em cada caso concreto, evitando, assim, abusos e fraudes.

Sendo assim, não tardou para que tais apontamentos ganhassem força, tendo em vista o aumento da utilização das técnicas de segregação patrimonial visando a tutela de interesses relevantes - como por exemplo a incorporação imobiliária.

Verificando a legislação pátria, percebe-se que existem mecanismos de segregação patrimonial para a promoção de importantes interesses na ordem jurídica, como a lei 10.931/2004. Diante disso, o significativo descompasso entre as inovações legislativas, em matéria de patrimônio, e o que continua sendo defendido pela doutrina nacional fica evidenciado.

Assim sendo, o reconhecimento do mecanismo da segregação patrimonial (para a realização de um determinado escopo) só é viável uma vez afastada os dogmas da escola clássica. Com efeito, ensina Milena Donato:

Libertando-se o patrimônio da personalidade – esta como mera aptidão para adquirir aquele – caem os postulados da unidade, indivisibilidade e inseparabilidade do patrimônio da pessoa. Afigura-se possível, assim, que um sujeito titularize mais de um patrimônio, autorizar a técnica da afetação patrimonial. A partir daí, torna-se viável a perquirição das funções que podem ser desempenhadas com base no patrimônio para além da situação de pertença. (OLIVA, 2009, p. 380)

Ademais, o afastamento do axioma básico da teoria clássica permite que não se considere a criação do conceito de patrimônio separado como uma situação excepcional. De maneira oposta, o referido conceito deve ser considerado expediente legítimo para a promoção de interesses mercedores de tutela. Em decorrência de forte influência da escola clássica, as possíveis maneiras de aplicação da separação patrimonial, ainda são consideradas como extraordinárias. Esse entendimento, no entanto, mostra-se inadequado, uma vez que, no ordenamento brasileiro, não se encontra qualquer dispositivo concernente à responsabilidade patrimonial que pudesse dar a entender que os casos de patrimônio segregado se afiguram como excepcionais. Ainda, seguir com o entendimento da “exceção” - engessa o referido instituto e não permite que se extraiam todas as potencialidades funcionais e hermenêuticas.

Definindo, a concepção clássica de patrimônio não merece prosperar pelo fato de a referida teoria não dialogar com o Direito brasileiro. Ainda, a legislação pátria não autoriza o entendimento segundo o qual os casos de segregação patrimonial sejam extraordinários.

O patrimônio, precisamente por traduzir universalidade de direito (como já visto), passa a ter relevância jurídica em si mesmo, sem que, por outro lado, seus elementos percam autonomia. A distinção das universalidades se sustenta na elasticidade de seu conteúdo, o qual pode se expandir ou se comprimir sem que a unidade seja modificada.

Também como visto, o patrimônio não se sustenta na ausência de elementos, de sorte que não tem patrimônio aquele que não titulariza situações jurídicas subjetivas ativas de caráter pecuniário. A relevância jurídica advém, precisamente, da universalidade de direito, e não da escassez de conteúdo. De maneira brilhante, ensina OLIVA (2009, p 381):

A unificação do conjunto e sua elevação a objeto de direito não decorre das utilidades que, em si mesmo, pode proporcionar ao titular de direito que sobre ele recai, mas tem por escopo submeter seu conteúdo a regime jurídico específico. A satisfação daquele cujo direito incide sobre uma universalidade se dá por meio dos elementos que a integram, enquanto a esta pertencerem e ainda nela ingressados posteriormente ao nascimento do direito.

Sendo assim, na escassez completa de componentes, não há de se mencionar patrimônio.

É importante ressaltar, também, que o patrimônio separado constitui universalidade de direito composta de situações jurídicas subjetivas ativas pecuniariamente apreciáveis, cuja unificação se verifica para a realização de determinado escopo. Existe essa possibilidade, pelo fato de a lei poder elevar determinado conjunto de situações subjetivas ativas a centro autônomo de imputação objetiva. Em outras palavras, a universalidade de direito, em razão da identidade subjetiva das situações jurídicas – patrimônio geral – ou em virtude de certo fim que deseja ser realizado – patrimônio especial.

A recepção de massas patrimoniais unificadas para a perseguição de certa finalidade possibilita que o patrimônio venha a servir diversas funções, haja vista que o patrimônio separado pode ter como meta tutelar interesses que não sejam os de seu titular. Sendo assim, perde relevância o suporte subjetivista para a determinação do regime jurídico que lhe é aplicável.

Sobre o tema, ensina OLIVA (op. cit., p. 382):

Desse modo, o exame dos patrimônios de afetação deve ser realizado com desprendimento em relação aos interesses do sujeito que o titulariza justamente pela funcionalização da situação de pertença à realização do escopo unificador, que possui papel promitente na tarefa de qualificação e de exame do merecimento de tutela do patrimônio separado. É de se admitir, assim, a proteção do patrimônio separado a favor, independentemente ou mesmo contra os interesses de seu sujeito. A titularidade não irá determinar o tipo de tutela a ser conferida, mas, ao reverso, o fim a que se destina atrairá a disciplina jurídica pertinente ao patrimônio afetado. Por conseguinte, não importa perquirir quem é o titular do patrimônio separado, mas a qual escopo se volta.

Por outro lado, a promoção dos interesses do titular do patrimônio pode ser constituída justamente pelo escopo da massa patrimonial autônoma. Mas de que maneira? Pois bem, a técnica da segregação patrimonial, precisamente pela potencialidade funcional que encerra, destina-se a tutelar interesses diversos, inclusive os do sujeito do patrimônio. Não obstante exista a possibilidade real de haver coincidência entre os interesses do titular e o fim almejado, tal não esmorece a profunda mudança proporcionada com a técnica da segregação patrimonial, qual seja,

a funcionalização da titularidade a serviço do escopo a ser atingido, na medida em que os interesses do sujeito são promovidos não em razão desta qualidade, mas por integrarem a finalidade que unifica a massa patrimonial autônoma.

Levando em consideração a instrumentalidade da titularidade para o alcance do escopo unificador do patrimônio segregado, admite-se que os múltiplos patrimônios pertencentes ao mesmo sujeito dão origem a múltiplos núcleos de interesses em decorrência da distinta função que realizam. A multiplicidade dos núcleos de interesse, observe-se, não são oriundos da distinta subjetividade, mas das diferentes funções desempenhadas por cada patrimônio. Diante disso, há a possibilidade de ocorrer relações jurídicas unisubjetivas que vinculem distintos patrimônios, vez que a estrutura da relação jurídica consiste na ligação entre situações subjetivas dotadas de centros de interesses próprios, não já no liame entre sujeitos.

Continuando, com o estudo da diversidade funcional da titularidade atribuída ao sujeito do patrimônio especial, este não tem liberdade para praticar os atos que bem entender, mas, ao contrário, deve atentar para a finalidade da afetação e buscar promovê-la da melhor maneira possível. Assim sendo, o objetivo unificador da universalidade patrimonial segregada molda a conduta do sujeito que a titulariza, o qual tem o poder-dever de agir para promover o objetivo que unifica o aludido patrimônio.

Milena Donato Oliva reforça a ideia de que:

O núcleo patrimonial autônomo, para que possa alcançar o escopo que o unifica sem interferências externas, é vocacionado a garantir exclusivamente as dívidas pertinentes ao fim que persegue. Não quer isto dizer, contudo, que se distinguem os patrimônios afetados pela diversa responsabilidade a que se encontram submetidos. O elemento diferenciador constitui o fim a que se destinam, o qual justifica a unificação e a consequente criação de universalidade de direito. Mas o eficiente alcance de tal finalidade só poderá ocorrer se houver separação jurídica da massa patrimonial, traduzida na responsabilidade somente por dívidas pertinentes ao fim ensejador da separação. Daí a diversa responsabilidade ser efeito e não causa da segregação patrimonial. (OLIVA, 2009, p. 284)

Ainda, não devem ser confundidas as limitações de responsabilidade internas a cada patrimônio, as quais são previstas em lei para afastar certos bens integrantes do patrimônio do devedor da ação executiva de credores, com as hipóteses de

separação patrimonial. Essas surgem com vistas à realização de determinado escopo, cujo alcance serve de garantia somente aos credores pertinentes com a finalidade de sua unificação, de modo que se verifica diferenciação do objeto de garantia dos credores, não já limitação de responsabilidade atinente ao conteúdo deste objeto. Assim sendo, ou há regime patrimonial próprio, vinculado a determinado escopo, ou simplesmente limitação de responsabilidade intra-patrimonial sem a criação de patrimônio afetado.

Analisando os artigos 391 e 591 do Código de Processo Civil de 1973 (correspondentes aos 431 e 789 do Código de Processo Civil de 2016) verifica-se que a melhor interpretação atribui sentido e alcance intra-patrimonial. Em outras palavras, os aludidos preceitos têm por escopo impedir que o sujeito crie, à míngua da previsão legal, limitações de responsabilidade no interior de cada universalidade patrimonial que titulariza, de sorte que sua aplicação se circunscreve ao interior de cada patrimônio.

Artigo 391 – Quando o documento for oferecido antes de encerrada a instrução, a parte o arguirá de falso, em petição dirigida ao juiz da causa, expondo os motivos em que funda a sua pretensão e os meios com que provará o alegado (...) Artigo 591 – O devedor responde, para cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei.

Ademais, é necessário fazer referências às consequências jurídicas advindas da aplicação da separação patrimonial. O princípio da taxatividade, ou *numerus clausus*, no que tange sua constituição, é um deles. De fato, as repercussões do patrimônio especial em relação aos interesses de seu titular, de seus credores e mesmo de terceiros são de extrema relevância, a demandar, inequivocamente, a intervenção do legislador.

No que diz respeito aos efeitos oriundos da separação patrimonial, somente a lei tem o condão de estipulá-los, já que, em particular, a universalidade patrimonial autônoma (OLIVA, 2009, p.385):

a) constitui, em si mesma, centro autônomo de imputação objetiva composto por situações jurídicas subjetivas ativas unificadas idealmente; b) condicionada a conduta de seu titular, o qual deve agir com diligência para a

persecução do escopo que a unifica, de modo que a titularidade se encontra funcionalmente vinculada ao fim do patrimônio segregado, o qual configura parâmetro aferidor da validade dos atos praticados pelo titular relativamente às situações ativas integrantes da massa patrimonial destacada; c) serve de garantia somente aos credores relacionados ao fim que a unifica; d) torna possível a existência de relação jurídica entre os patrimônios titularizados por um mesmo sujeito.

Esses efeitos, frise-se, constituem precisamente aquilo que torna o patrimônio separado expediente útil e versátil. As possibilidades de segregação patrimonial, decorrentes da lei, desempenham funções importantes, na medida em que tutelam, de maneira muito eficaz, interesses valorados positivamente pelo legislador, os quais, desprovidos da técnica da afetação patrimonial, acabariam desprotegidos em determinadas circunstâncias. Exemplo clássico é o da incorporação imobiliária, onde somente o expediente do patrimônio especial salvaguarda os interesses dos adquirentes das unidades autônomas dos efeitos nefastos de eventual falência ou insolvência do incorporador.

Na mesma toada, pode-se citar o fundo de investimento imobiliário e a securitização de créditos imobiliários. Nesses exemplos, a técnica da afetação patrimonial é utilizada para a proteção dos investidores, de modo que os ativos relacionados aos créditos, no que concerne à securitização, e os bens objeto do investimento, no que diz respeito ao fundo, formam patrimônio especial, que não se confunde com o patrimônio geral da securitizadora ou da administradora, de maneira que as vicissitudes financeiras destas não atingem o patrimônio separado. Sendo assim, a efetiva proteção dos investidores é assegurada.

Finalmente, salienta-se que a aplicação da segregação patrimonial pode contribuir, ainda, na esteira de experiências estrangeiras, como é o caso da Argentina, para que se atinjam os principais efeitos do *trust* contidos na Convenção de Haia, que o fizeram instrumento flexível e apto à promoção e tutela de inúmeros interesses (cf. OLIVA, 2009, p. 386).

Sobre o assunto, ensina Milena Donato OLIVA (op. cit., p. 387):

Com efeito, o *trust* não traduz hipótese de desmembramento da propriedade em formal e substancial. Ao revés, para realizar a função para a qual foi constituído, se vale daquilo que, no Brasil, se pode entender por técnica de segregação patrimonial, mecanismo idôneo para alcançar, com a máxima

eficácia, o fim pretendido com a gestão patrimonial, na medida em que blinda os direitos em *trust* das vicissitudes pertinentes ao patrimônio pessoal do *trustee*, o qual tem plenos poderes oriundos da atribuição de titularidade, para a realização do escopo do patrimônio em *trust*.

De maneira resumida, o patrimônio precisa ser estudado como instituto autônomo, desvinculado do conceito de personalidade, apto, via segregação patrimonial, à promoção dos mais variados interesses. Não importa o exemplo (mercado imobiliário, mercado financeiro, mercado de capitais, relações privadas em geral), a afetação patrimonial constitui expediente jurídico de grande valia, perfeitamente compatível com o ordenamento pátrio, com aptidão para realizar diversas funções. Portanto, a afetação patrimonial se perfaz como poderoso instrumento jurídico de que o legislador possa se valer para dar eficiente tutela de interesses valorados positivamente, de sorte que se deve conferir a necessária autonomia ao patrimônio, libertando-o, definitivamente, da noção de personalidade.

4 CONCEITO E OBJETIVO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Entende-se que patrimônio separado é composto do patrimônio próprio de cada empreendimento imobiliário, não se misturando com o restante do patrimônio da empresa. Portanto, cada empreendimento imobiliário tem suas próprias despesas, e suas próprias receitas. Em outras palavras, cada patrimônio tem sua própria contabilidade, sendo totalmente separado do patrimônio total da construtora/incorporadora responsável. Sobre o assunto, ensina Melhim Namem CHALHUB (2010, p. 66):

O patrimônio de afetação visa proteger a incorporação afetada contra os riscos patrimoniais de outros negócios da empresa incorporadora, visando a que seus eventuais insucessos em outros negócios não interfiram na estabilidade econômico-financeira da incorporação afetada.

O patrimônio de afetação de cada empreendimento tem como objetivo evitar que o incorporador faça valia de recursos de um determinado empreendimento em outros, visando resguardar o bom andamento do empreendimento em questão. Logo,

o montante pago por aqueles que adquiriram o imóvel na planta (ou em fase de construção de determinado empreendimento) ficam necessariamente atrelados, de maneira especial e exclusiva, àquela própria obra, desaparecendo, assim, o cenário de desvio desse capital para obras diversas ou, até mesmo, despesas do próprio incorporador. Vale lembrar que o montante que exceder a importância necessária à conclusão da obra não integra o patrimônio de afetação.

Os direitos e bens que forem afetados somente poderão ser objeto de garantia real se o benefício se reverter integralmente em prol do respectivo empreendimento.

A figura do incorporador carrega consigo, ainda, a diligência, além das demais alusivas a incorporação imobiliária, no que se refere ao patrimônio separado, de dar andamento e clareza aos atos exigidos pelos princípios da boa administração, bem como os de preservação do patrimônio de afetação, quais sejam: de conservar, de maneira apartada, os bens e direitos núcleos de cada empreendimento; proceder com cuidado e diligência a captação dos recursos exigidos pela incorporação e, de maneira consciente, inseri-los no empreendimento; trazer para a comissão de representantes, num espaço temporal mínimo de três meses, relatório da obra, contendo prazo de conclusão atualizado, bem como o capital disponível que continue a fazer parte do patrimônio de afetação; eventuais modificações que o incorporador desejar fazer deverão ser aprovadas pela comissão de representantes através de balancetes do trimestre civil, relativos a cada patrimônio separado; garantir aos membros da comissão livre acesso à obra, livros, contatos, extrato da conta especial e quaisquer documentos relativos ao patrimônio de afetação; manter escrituração contábil.

De maneira didática e objetiva, ensina CHALHUB (2010, p. 70):

O contrato de incorporação caracteriza-se pela venda antecipada de unidades imobiliárias integrantes de edificação coletiva a ser construída ou em construção. Dada essa configuração, a atividade da incorporação importa em captação de recursos do público e envolve interesse da economia popular. Nesse contexto, os adquirentes, em regra, encontram-se em posição de desvantagem técnica e econômica em face da empresa incorporadora. Por essas razões, e por outros aspectos relacionados ao conteúdo social do contrato de incorporação, os direitos dos adquirentes merecem tutela especial da lei n 4591/1964, na qual ressaltam os seguintes aspectos: (a) exigência de arquivamento do Memorial de Incorporação, como requisito prévio da oferta pública do empreendimento, (b) sanções civis e penais contra

o incorporador que, por ação ou omissão, frustrar a segurança jurídica do negócio, (c) irretratabilidade do contrato de promessa de compra e venda, assegurando aos adquirentes a obtenção compulsória do contrato definitivo, (d) dever do incorporador de informar sobre o andamento da obra, (e) direito dos adquirentes de substituir o incorporador, e (f) classificação dos créditos dos adquirentes, em caso de falência do incorporador, como créditos privilegiados.

Como é de se perceber, os mecanismos supracitados, apesar de terem seu valor, não se mostram, na prática, eficazes para salvaguardar os direitos dos adquirentes em caso de desequilíbrio econômico e financeiro do incorporador, capaz de provocar a frustração do empreendimento.

De fato, embora cada incorporação tenha objeto específico e orçamento próprio – este capaz de propiciar receitas suficientes para levar a cabo a incorporação, independente de outras fontes de receita, o certo é que elementos estranhos podem interferir na estruturação e no desenvolvimento físico e financeiro dos diversos empreendimentos de determinado incorporador e levar uma ou mais incorporações ao desequilíbrio e à frustração da finalidade social e econômica do contrato.

De maneira a finalizar o presente tópico, resume-se: na ausência de mecanismos específicos de proteção patrimonial, os riscos dos credores da incorporação são incalculáveis, notadamente o risco dos adquirentes, e é aqui que a ideia de patrimônio segregado começa a fazer sentido.

5 POSSIBILIDADE DE UM TITULAR SER SUJEITO DE MAIS DE UM PATRIMÔNIO

A personalidade constitui requisito para a titularidade de um patrimônio, assim como o é para a aquisição de direitos e deveres em geral – mas não guarda vínculo maior do que este para com a universalidade patrimonial. Em outras palavras, o liame entre o patrimônio e a personalidade limita-se a titularidade, a um sujeito de direito. Dessa maneira, tal não autoriza a transportar ao patrimônio a disciplina jurídica pertinente à subjetividade – como se aquele fosse emanção desta.

Em outras palavras, o patrimônio afetado, por se encontrar destinado à realização do escopo que o unifica, recebe tratamento diferenciado e compatível com a promoção da finalidade para a qual foi constituído.

Patrimônio afetado apresenta as seguintes características: **a)** constitui universalidade de direito; **b)** é formado por situações jurídicas subjetivas ativas suscetíveis de apreciação pecuniária; **c)** traduz objeto de direito autônomo em relação aos seus elementos; **d)** não sofre alteração com as mudanças de suas situações jurídicas ativas – sendo caracterizado pela elasticidade de seu conteúdo, o qual pode se comprimir ou se expandir sem que a configuração unitária do patrimônio se altere; **e)** precisa de conteúdo para subsistir, apesar de constituir entidade autônoma, de modo que na ausência de situações jurídicas subjetivas ativas valoráveis economicamente não há universalidade patrimonial; **f)** é composto também pelos bens impenhoráveis; **g)** não abrange as situações jurídicas passivas, os bens futuros e os chamados direitos de personalidade; **h)** tem como sujeito aquele que titulariza as situações jurídicas subjetivas ativas que o compõem; **i)** guarda em relação à subjetividade o liame de esta ser o seu pressuposto de constituição; **j)** não se confunde com a esfera jurídica, encontrando-se nesta abrangido – haja vista compreender a esfera jurídica todas as situações jurídicas subjetivas de uma pessoa – sejam existenciais ou patrimoniais, ativas ou passivas. (OLIVA, 2009, p. 214)

Dessa maneira, conclui-se que a afetação patrimonial não atende os interesses de seu titular, mas sim a promoção do fim valorado positivamente pelo ordenamento. Ainda, percebe-se, conforme já destacado, que o patrimônio forma universalidade de direito – tendo em vista a opção legislativa de unificar o conjunto de situações jurídicas subjetivas ativas suscetíveis de apreciação pecuniária pelo fato de pertencerem a um mesmo sujeito, em atenção às funções que tal conjunto pode desempenhar, como por exemplo, servir de garantia aos credores e ser objeto de usufruto.

Por fim, tem-se que, ao lado do patrimônio geral, portanto, unificado em virtude de o mesmo sujeito titulariza seus elementos, pode haver núcleos patrimoniais unificados em razão de uma finalidade a que se destinam (cf. GOMES, 2016, p.203).

6 O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E SEU TRATAMENTO LEGAL – A PARTIR DE 2004

A Lei n. 10.931 de 02 de agosto de 2004, entre outros apontamentos, acrescentou ao arsenal jurídico pertinente às incorporações imobiliárias a figura jurídica do “patrimônio de afetação” e tipifica o auge de tentativas legiferantes que já vinham sendo projetadas – em sede de anteprojetos enviados ao Congresso Nacional, mais substancialmente mediante apresentação da Medida Provisória n. 2.221 de setembro de 2001.

No entanto, todas as supracitadas tentativas legiferantes não contemplavam, de maneira adequada, a devida proteção patrimonial – a qual veio somente a ser preenchida pela Lei n. 10.931/04. Dessa maneira, fora instituído um regime jurídico anômalo para o acervo correspondente às incorporações imobiliárias, com vistas à proteção dos interesses dos credores atrelados à cada negócio incorporativo e dando aos adquirentes os meios de acompanhamento das etapas da obra. Ainda, o novo regramento tratou de criar mecanismos extrajudiciais para o caso de falência ou estado de recuperação da empresa – conferindo a uma comissão de representantes dos adquirentes poderes para prosseguir com a obra na hipótese de total quebra dos incorporador, independentes de atuação judicial e livres da concorrência com os demais credores da massa falida (CHALHUB, 2008, p.18).

Apenas no intuito de contextualizar, não se pode esquecer do famoso caso “Encol” – o qual deixou o país perplexo com sua falência – um tanto quanto abrupta - acabando com o sonho de um grande número de famílias brasileiras. Em outras palavras: Os consumidores ficaram sem condições de dar continuidade às obrigações e a incorporadora se viu, da mesma maneira, sem condições de devolver as quantias pagas pelos mesmos – haja vista o modelo de negócio “bicicleta”, no qual o dinheiro de um investimento servia para alavancar outro. Essa situação deixou o mercado profundamente instável e exigia providências no sentido de evitar novos casos.

Foi nesse contexto de dificuldade que impulsionou um Anteprojeto de Lei que, em um momento posterior, foi convertido em quatro Projetos de Lei da Câmara dos Deputados. São eles: Projeto de Lei n. 2.109/99; n. 3.455/00; n. 3.742/00; n. 1.150/03.

Tais projetos de lei deram origem à Medida Provisória 2.221/01 – dando, finalmente, origem à parte da Lei n. 10.931/04 que trouxe em seu bojo várias novidades ao ordenamento jurídico brasileiro, representando um grande avanço ao mercado imobiliário. De maneira mais específica, o artigo 53 dessa lei acrescenta à Lei n. 4.591/64 os artigos 31-A a 31-F, os quais dispõem sobre o modo de constituição da afetação do acervo das incorporações, os mecanismos de controle e os procedimentos extrajudiciais a serem adotados em caso de insolvência da empresa incorporadora (CHALHUB, 2005, p.4).

O elemento central dessa alteração no panorama normativo aperfeiçoado pela nova lei se traduz no artigo 31-A, pelo qual fica estabelecida a destinação específica do acervo pertencente a cada incorporação imobiliária, ao permitir-se que tal acervo constitua um patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Com essa qualificação, os bens direitos e obrigações vinculados à incorporação afetada passam a formar um núcleo patrimonial com autonomia funcional, só respondendo por suas próprias dívidas e obrigações. Uma comissão de representantes dos adquirentes acompanha o desenvolvimento da obra, mediante relatórios periódicos, estando legitimada para, em caso de falência ou recuperação da empresa incorporadora, assumir a administração do empreendimento e dar prosseguimento à obra, independente de intervenção judicial e com autonomia em relação ao processo de falência.

Essa autonomia, por sua vez, foi posteriormente ratificada pela Lei n. 11.101/05, que regulamenta a recuperação da sociedade empresária do empresário. Conforme o inciso IX de seu artigo 119, as atividades relacionadas a patrimônio de afetação prosseguirão independentes do processo de falência até que cumpram sua finalidade.

7 AFETAÇÃO PATRIMONIAL E RESPONSABILIDADE POR DÍVIDAS

O patrimônio afetado, precisamente por traduzir universalidade de direito, pode ser objeto, em si mesmo, de relação jurídica. Da mesma forma que o patrimônio

geral, o patrimônio afetado serve de garantia aos credores relacionados com a afetação, de sorte que constitui objeto do direito de garantia destes. O escopo que reclama a unificação precisa, para ser alcançado com a máxima efetividade, que o patrimônio destacado sirva de garantia somente aos credores que guardem relação de pertinência com a afetação. Por esta razão, o patrimônio segregado responde tão somente pelos débitos oriundos da promoção do fim, não já por dívidas estranhas ao escopo da separação.

Ressalte-se que a limitação da responsabilidade aos créditos ligados à afetação decorre precisamente da destinação do núcleo patrimonial a determinado fim – e não o contrário. Ou seja, a separação patrimonial não advém da limitação da responsabilidade. O fim justifica a diversa responsabilidade por dívidas, a demandar que só os credores de negócios que lhe são pertinentes possam executar os bens do patrimônio separado.

Ante ao fato de o patrimônio segregado visar blindar este patrimônio das vicissitudes, em geral – este responde apenas pelas suas próprias dívidas (débitos oriundos da persecução do fim a que se destina) – sendo totalmente impenhoráveis perante terceiros. Para melhor elucidação, a comparação entre os conceitos de penhora e responsabilidade por dívidas se faz necessária. É o que passa-se a analisar no próximo tópico.

8 CONCEITO DE PENHORA

A penhora é ato de constrição judicial de bens para satisfazer uma obrigação. De acordo com BARBOSA MOREIRA, *apud*, CÂMARA (2009), penhora é “o ato pelo qual se apreendem bens para empregá-los, de maneira direta ou indireta, na satisfação do crédito exequendo”.

Os bens empregados de maneira direta são aqueles bens entregues ao exequente que integram seu patrimônio. Noutro vértice, os bens empregados de maneira indireta são aqueles que são expropriados e convertidos em dinheiro – devendo ser entregue ao exequente o valor de seu crédito.

Dessa maneira, tem-se que o ato de penhorar tem como escopo dar ao processo a garantia de que há, sim, dentro do universo de bens do devedor, bens suficientes para assegurar o cumprimento da obrigação. Esta penhora se dá em virtude da apreensão de bens que sejam suficientes para a satisfação do crédito exigido pelo executado.

De acordo com Araken de ASSIS (2007):

[...] indubitavelmente a penhora constitui 'ato específico de intromissão do Estado na esfera jurídica' do obrigado, mediante a apreensão material, direta ou indireta, de bens constantes no patrimônio do devedor.

Após colocar tais conceitos, observa-se que a sujeição patrimonial do executado é um meio para que o exequente satisfaça seu direito, devendo, portanto, o executado ter bens disponíveis em seu patrimônio para que, então, seus bens satisfaçam o crédito do exequente. Sendo assim, a execução cairá sobre o patrimônio do executado, e nunca sobre a pessoa do devedor.

Neste sentido, é importante observar que o objeto da execução por quantia certa contra devedor solvente é, em primeiro lugar, a definição no patrimônio do devedor do bem ou bens sobre os quais se individualizará a penhora, realizando *in concreto* a responsabilidade patrimonial. Isso se dá obedecendo a três vetores, que são, **(i) suficiência patrimonial**, as **(ii) impenhorabilidades** e, quando houver mais patrimônio penhorável que o necessário para a cobertura da dívida, a **(iii) ordem de escolha**, para definir o que penhorar.

Os artigos 831 e 836, *caput*, ambos do Novo Código de Processo Civil, dedicam-se ao tema da suficiência. O primeiro, definindo que a penhora não abrangerá nem mais nem menos do necessário para o pagamento do débito e, o segundo, vedando a penhora de patrimônio que, por irrisório, não leve sequer ao pagamento parcial.

A equivalência absoluta entre o valor do bem penhorado e a dívida é inviável, exceto por acidente. Por isso, a penhora haverá de recair em bens cujo valor ultrapasse em alguma medida o crédito executado mais acréscimos (juros, custas e honorários), de modo a equalizar as oscilações de preços prováveis da futura

alienação judicial. Nessas circunstâncias, incompatíveis com precisão matemática *a priori*, um referencial sobre o quanto penhorar pode ser obtido no artigo 891 – que define o percentual mínimo de venda de patrimônio penhorado em 50% do valor da avaliação (artigo 891) ou, dependendo do tipo de patrimônio penhorado, o § 2º do artigo 835 – que indica o valor do débito mais 30% como patamar suficiente à garantia da execução.

A preocupação com a suficiência é necessária mesmo antes da penhora, pois deve presidir as escolhas do credor ao tempo da averbação da existência da execução em registros de bens do devedor (arts. 828 e 799, IX), a fim de evitar excessos e consequente dever indenizatório (art. 828, § 5º). Quanto ao cumprimento de sentença condenatória de pagamento de quantia certa - a que se aplicam as mesmas regras -, o tratamento do tema poderá ser ainda mais prematuro, já presente quando da averbação da existência da ação ou da sentença em registros de bens do demandado (antes mesmo da fase recursal), tornada viável pelo art. 54, inc. IV, da Lei 13.094/2014.

9 A IMPENHORABILIDADE COMO EXCLUDENTE DA SUJEIÇÃO PATRIMONIAL

Como já explicado no tópico anterior, percebe-se que a penhora é uma figura jurídica criada para que o credor tenha mecanismos de perseguir o crédito que lhe é de direito. Porém, essa “caça” não é ilimitada e irrestrita. Em outras palavras, o devedor não responde à dívida com todos os seus bens – sendo alguns deles impenhoráveis.

Veja-se o que tipifica os artigos 832 e 833 do Código de Processo Civil:

Art. 832. Não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis. Art. 833. São impenhoráveis: (...) XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra.

Ora, o artigo 832 limita a afetação preliminar do bem ao mecanismo expropriativo nos casos em que a lei o declara inalienável ou impenhorável. Dessa

maneira, os bens que não podem ser objetos de penhora são considerados impenhoráveis – bem como estão taxativamente elencados no, supracitado, artigo 833, supracitado.

Neste mesmo panorama, Marcelo ABELHA (2007) afirma, que “esse é um aspecto importantíssimo, pois cuidará de saber quais bens podem e quais não podem ser objeto de expropriação, e, por isso mesmo, fazer parte de um regime de sujeitabilidade à tutela jurisdicional executiva”.

Esses bens são indicados no Código de Processo Civil e devem estar fora do rol dos bens sujeitos à responsabilidade patrimonial, portanto, fora do patrimônio expropriável. Esses bens (impenhoráveis) possuem como finalidade dar um justo equilíbrio entre a satisfação do direito do credor contrabalanceado com o menor sacrifício possível para o executado. Em outras palavras, de maneira a proteger – e garantir – a dignidade do devedor, os bens elencados no artigo 833 do Código de Processo Civil ficam longe do alcance da responsabilidade patrimonial no processo executivo, evitando, assim, nas palavras de ABELHA, “*que a tutela jurisdicional executiva satisfaça o credor à custa da desgraça total da vida alheia*”. Tendo isso em mente, é clarividente que o legislador considerou mais importante a dignidade do devedor do que a satisfação do direito do credor.

De maneira didática, o vetor fundamental da lei na edição do rol do artigo 833, acerca do que é impenhorável, é a asseguuração material da dignidade da pessoa humana, pondo a salvo da execução bens necessários à subsistência do devedor e sua família - sejam destinados à habitação e à manutenção pessoal, sejam os destinados ao trabalho. Ainda, a lei também protegeu os bens inalienáveis e os impenhoráveis por ato unilateral de vontade (artigos 832 e 833, I), como é o caso do bem público (artigo 100 do Código Civil), das doações com cláusula de impenhorabilidade e dos bens objeto de testamento com o mesmo tipo de cláusula restritiva (artigo 1911 do Código Civil).

Ainda, não há condição nem limite de valor expresso na lei para a impenhorabilidade advinda de ato unilateral de terceiro (doador e testador). Isso não significa que não mereça temperamentos. Por exemplo, uma doação milionária gravada com impenhorabilidade talvez não justifique ficar incólume em face de

execução de dívida de pequena monta. Assim também a cláusula de impenhorabilidade imposta pelo testador poderá ser mitigada, quando e na medida em que ultrapassar o necessário à proteção do sustento do herdeiro/legatário e sua família. Isso vale, ainda - e sobretudo -, para as impenhorabilidades impostas ao patrimônio que compõe a legítima do herdeiro, nos casos em que a justificativa da impenhorabilidade declarada pelo testador (art. 1.848 do Código Civil) não for razoável ou tiver perdido a atualidade.

O inciso II do art. 833, protege os bens que guardam a residência do executado, excetuando o que, no entender do legislador, não merece proteção, ou seja, bens de elevado valor e os que superem necessidades de um médio padrão de vida. A natureza aberta da locução, na casuística dos tribunais, propicia padrões de compreensão da norma. Por exemplo: a duplicidade de eletrodomésticos em geral justifica a penhora do segundo aparelho, exceto se esbarrar no óbice mais amplo art. 836.

No inciso IV, que trata de contraprestação pelo trabalho e de rendas destinadas ao sustento do executado e sua família, destacam-se os valores que ocasionalmente acumulam-se em quantias vultosas, como pode ocorrer nos fundos de previdência privada (Lei Complementar 109/2010) e com os honorários de profissionais liberais. O eventual excesso, que impeça a identificação do valor ao bem jurídico protegido pela norma (sustento do devedor e sua família), deve suscitar temperamento da impenhorabilidade, não apenas em relação à cobrança de verbas alimentares, excepcionadas ao fim do dispositivo, mas de qualquer outro tipo de crédito, conforme avaliação do caso concreto pelo juiz.

O mesmo raciocínio vale para o seguro de vida recebido pelo beneficiário indicado pelo morto, previsto no inciso VI.

Nessa linha, e considerando a exegese sistemática dos incisos do art. 833, a limitação da impenhorabilidade ao máximo de 40 salários mínimos prevista no inciso X, posto aplicável só à poupança, há de ser encarada como indicativo de que a impenhorabilidade de valores pecuniários significativos não deve ser garantida incondicionalmente, mas com limitações definidas caso a caso em perspectiva contextual e segundo os objetivos de proteção perseguidos pela norma, de modo a

não desvirtuar sua aplicação. Colhe-se daquele inciso X, portanto, não o valor-limite de 40 (quarenta) salários mínimos, mas a ideia de limite tão somente, que em exame exegético sistemático pode se aplicar a hipóteses em que tal se justifique pelo espírito da norma.

O inciso V trata da impenhorabilidade de máquinas e utensílios em geral utilizados no exercício da profissão do executado. Sob a vigência do CPC/73, com dispositivo idêntico (art. 649, V), a norma passou a ser interpretada para incluir proteção de patrimônio destinado à atividade de pequenas e microempresas que se confundam com a profissão do próprio pequeno empresário, raciocínio que se aplica plenamente na vigência do Código de Processo Civil. O § 3º do art. 833, inclui nesse inciso V os maquinários da atividade rural realizada por pessoa física ou empresa individual, formando um conjunto, que também contempla a impenhorabilidade da pequena propriedade rural do inciso VII.

As impenhorabilidades na construção civil estão previstas nos incisos VII e XII. O primeiro, baseado em inquestionável racionalidade econômica, define a inviabilidade da penhora de partes (materiais) que irão compor o todo (a construção), facultando a penhora da própria obra. Quanto ao segundo, relativo aos recursos vinculados à execução de obras em incorporação imobiliária, Nelson NERY JÚNIOR e Rosa Maria de ANDRADE NERY afirmam limitar-se essa impenhorabilidade às incorporações sob o regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei 4.591/64 em seus artigos 31-A a 31-F (Comentários ao Código de Processo Civil – Lei 13.105/2015, RT, 2015, p. 1708). A observação é razoável, pois o regime em questão tem detalhada na lei a publicidade do instituto, a fiscalização do empreendimento (obra e registros), além da contabilidade da incorporação destacada da contabilidade geral do empreendedor, propiciando a identificação precisa dos valores necessários à conclusão obra, que é o limite da impenhorabilidade ora examinada. As novidades trazidas pelo Código de Processo Civil serão tratadas, de maneira específica, no próximo tópico.

Contudo, o inciso XII do Código de Processo Civil não limitou sua incidência aos negócios de incorporação imobiliária realizados mediante afetação, pelo que a exegese há de ser ampla, aplicável não só àquele regime, mas às incorporações em

geral, com a nota de que, fora daquela hipótese, a prova de que a verba penhorada vincula-se ao negócio específico, a cargo do executado, há de ser cabal para autorizar a impenhorabilidade.

O § 1º do art. 833 prevê exceção à impenhorabilidade em execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição. Não se trata apenas dos financiamentos bancários, incluindo empréstimos pessoais para aquisição de móveis e imóveis que se tornem impenhoráveis. Incluem-se, ainda, despesas de condomínio e de manutenção predial ou de automóveis.

A primeira parte do § 2º do art. 833 versa sobre exceções às impenhorabilidades previstas nos incisos IV e X em face da cobrança de verba alimentar. Vale dizer, a penhora para pagamento de pensão alimentícia pode incidir sobre os valores de contraprestação pelo trabalho, aposentadoria, pecúlios etc (inc. IV), assim como sobre depósitos em poupança inferiores a 40 salários mínimos (inc. X). Há de acrescentar-se a possibilidade de quebra da impenhorabilidade também nas hipóteses do inciso I e VI, na linha das anotações registradas acima.

A segunda parte do § 2º do art. 833 refere-se à relativização das impenhorabilidades dos incisos V e X, em relação aos valores lá referidos, que excederem 50 salários mínimos, valendo para quaisquer tipos de créditos, não só alimentos. Neste ponto, a remissão aos artigos 528, § 8º, e 529, § 3º, tem o sentido de garantir que, em caso de penhora desses excedentes, proceda-se ao parcelamento da construção até o limite da dívida.

Novidade trazida pela lei é a extensão da quebra da impenhorabilidade em face de alimentos oriundos de outros tipos de relação além da familiar, como, por exemplo, aquele decorrente de indenização por ato ilícito, o que já vinha sendo admitido pelo STJ (AgReg do Agravo e REsp 516.272, relator o Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 03-06-2014).

Por fim, no caso de o devedor não dispor de patrimônio suficiente para dar quitação à sua dívida – a penhora pode atingir os frutos dos bens inalienáveis, tais como aluguéis de imóveis urbanos ou arrendamento de patrimônio rural, por exemplo: (art. 834).

Agora, resta a pergunta: O que a impenhorabilidade do Código de Processo Civil de 2015 e o Patrimônio de Afetação têm em comum? Ora, são institutos com eficácia prática muito parecida – sendo o patrimônio segregado, em algumas situações, muito mais completo do que a impenhorabilidade do CPC 2015. É isso que passa-se a demonstrar no próximo tópico.

10 O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E A IMPENHORABILIDADE DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

No que tange especificamente ao regime da afetação patrimonial – temos que o assunto já havida sido tratado na Lei nº 10.931/2004 e, posteriormente, ratificado pela Lei de Falências. Assim sendo, tão somente com a aplicação desses dispositivos resta assegurada, em caso de falência do incorporador, a continuação da obra, com os bens devidamente segregados do patrimônio geral – conforme artigo 119, IX daquele diploma legal. Vejamos:

Art. 119. Nas relações contratuais a seguir mencionadas prevalecerão as seguintes regras: (...) IX – os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer.

Por sua vez, aponta o inciso XII do artigo 833 do Novo Código de Processo Civil que *“são impenhoráveis os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra”*.

Como é de se perceber, tratou o legislador de dar efetividade prática ao dispositivo da Lei de Falência – corroborando com a ideia da necessidade de separar os créditos advindos da alienação das unidades imobiliárias de uma determinada incorporação e o patrimônio total da empresa incorporadora. Dessa maneira, é clarividente a observância aos direitos constitucionais da moradia e função social imobiliária. Acerca dos citados conceitos, veja-se o que diz a Carta Magna brasileira:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015)

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Noutro vértice, como percebe-se, o inciso XII do artigo 833 do Código de Processo Civil se limita apenas em versar sobre os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra – deixando de mencionar os demais pontos positivos (e importantes) proporcionadas pelo regime segregado, como por exemplo: formação de comissão de adquirentes, prestação de contas trimestrais, conta bancária específica, etc.

Ainda, observe-se que o objetivo máximo da separação prévia do patrimônio (em sede de incorporação imobiliária, frise-se) é a prevenção em caso de quebra do incorporador. Noutro vértice, o dispositivo do Código de Processo Civil protege o patrimônio de uma incorporação cuja empresa responsável já está sofrendo execução judicial. Dessa maneira, pode haver uma clara confusão no que diz respeito à aplicação do código processual, na prática. Afirma-se isso pelo fato de nem todas as empresas incorporadoras possuírem uma cristalina separação dos patrimônios de cada obra e das receitas dela advindas. De maneira resumida: Se há um patrimônio global e confuso da empresa, torna-se complicado, tanto para o exequente quanto para o executado, provarem seus argumentos em juízo.

Explica-se: para o credor exequente, pode ser difícil comprovar a possibilidade de penhora – haja vista que, obviamente, há nesse confuso patrimônio da incorporadora créditos impenhoráveis oriundos da venda de unidades imobiliárias vinculados a uma determinada obra. Tal situação, observo, pode premiar a incorporadora desorganizada. Por sua vez, a incorporadora executada, da mesma maneira, pode encontrar obstáculos ao defender a impenhorabilidade de seu patrimônio, uma vez que coexistem créditos diversos, e o Código de Processo Civil resguardar prioritariamente aqueles advindos da venda de unidades imobiliárias vinculados a uma determinada obra.

Analisando os dois sistemas, tem-se que a Lei n. 10.931/2004 continua sendo a melhor alternativa – podendo, inclusive, tornar-se obsoleta a aplicação do Código de Processo Civil - haja vista a eficiência do regramento específico junto aos empreendimentos. Dessa maneira, quando se tratar se assuntos imobiliários, tem-se que a lei específica do patrimônio segregado melhor supre as necessidades das partes interessadas ao apontar um baixo custo, bem como baixa burocracia para se efetivar a averbação do instituto.

CONCLUSÃO

No presente artigo, explicou-se acerca das diferenças entre os conceitos do Patrimônio de Afetação e a impenhorabilidade do Código de Processo Civil, restando claro que os mesmos são inconfundíveis.

Ora, as hipóteses de limitação de responsabilidade são previstas em lei para afastar certos bens integrantes do patrimônio do devedor da ação executiva dos credores, como no caso do bem de família, ou dos bens impenhoráveis previstos no artigo 833 do Código de Processo Civil.

Noutro vértice, o patrimônio afetado surge com vistas à realização de determinado escopo – para cujo alcance serve de garantia somente aos credores pertinentes com a finalidade de sua unificação – de modo que se verifica diferenciação do objeto de garantia dos credores, não há limitação de responsabilidade atinente ao conteúdo deste objeto.

Ainda, é de extrema valia ponderar que as hipóteses de limitação de responsabilidade visam excluir, dentro da universalidade que serve de garantia aos credores, o poder de excussão destes sobre determinados bens, ao passo que os casos de segregação patrimonial se referem à criação de distintas universalidades – cada qual servindo de garantia a débitos próprios. Dessa forma, o fato de determinado patrimônio ser objeto de garantia de certos credores do devedor e não de outros, cujos créditos são garantidos por patrimônio diverso, não se confunde com os casos de limitação de responsabilidade, haja vista que estes visam a afastar do poder dos

credores determinados bens que integram a universalidade que lhes serve de garantia.

Como se vê, a responsabilidade do devedor não é ilimitada, vez que o legislador estabelece limites à excussão dos bens integrantes do seu patrimônio. Têm-se, nesta direção, as restrições constantes no CPC no tocante à impenhorabilidade absoluta ou relativa – bem como a instituição do bem de família legal pela Lei n. 8009/1990, que visam a preservar, com maior ou menor intensidade, interesses do devedor mercedores de tutela.

Assim sendo, embora constitua o patrimônio objeto de garantia geral dos credores do devedor, não se mostra possível àquele executar determinados bens do patrimônio deste para satisfação de seus créditos, na medida em que há ponderosos interesses do devedor que justificam a limitação de sua responsabilidade por obra ou autorização do legislador.

Tal não se confunde, contudo, com o patrimônio destacado, pois não há criação legal de nova universalidade de direito, vale de unidade autônoma, distinta de seus elementos, destinada à realização de determinado escopo que a unifica. Cuida-se tão somente de restrição legal à excussão de determinados bens pelos credores em razão da função que desempenham para a promoção de interesses do devedor que não quer o ordenamento sucumbam com a execução promovida por aqueles. Não se encontram presentes, desta feita, os elementos caracterizadores do patrimônio, a possibilitar a qualificação do bem de família ou dos bens impenhoráveis como patrimônio de afetação.

A limitação de responsabilidade, portanto, não se confunde com a técnica da segregação patrimonial. A rigor, ou há regime patrimonial próprio, vinculado a determinado escopo, ou simplesmente limitação de responsabilidade.

Em definitivo, o patrimônio separado não constitui expediente que torna certos bens insuscetíveis ao ataque dos credores, de modo a limitar a responsabilidade patrimonial do devedor. Mas, ao revés, traduz mecanismo que confere especial destinação a determinados direitos, destacando-os à promoção de finalidade específica, para cuja realização somente as dívidas pertinentes a tal fim poderão ser satisfeitas com os bens que integram a massa patrimonial autônoma.

Os bens pertencentes ao patrimônio separado, dessa forma, permanecem, salvo determinação legal em sentido contrário, penhoráveis, ainda que destinados a garantir grupo limitado de credores, frise-se!

A circunstância de o patrimônio afetado servir de garantia somente aos credores relacionados com o escopo que o unifica pode ser interpretada, em sentido amplo, como limitação de responsabilidade do devedor, tendo em conta que os credores estranhos ao escopo do patrimônio segregado não podem se pagar com os bens que integram este último.

Em outras palavras, o patrimônio afetado é IMPENHORÁVEL perante terceiros, sendo somente PENHORÁVEL pelo grupo a que o patrimônio foi, especialmente, separado. Dessa maneira, observa-se que a recuperação judicial, a falência e a recuperação extrajudicial do empresário e da sociedade empresária não alteram a regra da separação patrimonial, pois os patrimônios afetados, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados do falido, até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade – ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida e inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer (artigo 119, inciso IX da Lei n. 11.101/05).

Todavia, tal restrição tem significado absolutamente diverso da limitação de responsabilidade patrimonial – vez que esta se refere ao conteúdo da universalidade patrimonial que forma objeto de garantia dos credores, ao passo que aquela concerne à criação de distinto objeto de garantia para credores específicos. Além disso, a limitação de responsabilidade, no comum dos casos, visa proteger aos interesses do devedor ou de sua família, ao passo que as hipóteses de separação patrimonial podem servir à tutela de interesses diversos, ou mesmo contrários ao titular do patrimônio afetado. Há que se apartar, desta feita, a criação de patrimônios separados das limitações de responsabilidade intra-patrimoniais.

O patrimônio separado, repita-se, encontra unificação no fim a que se destina, sendo esta sua principal nota distintiva. O fato de responder por dívidas relacionadas somente ao referido escopo tem por objetivo permitir que este possa ser alcançado

independentemente das vicissitudes relativas aos demais patrimônios titularizados pelo mesmo sujeito. Diante disto, e por assim dizer, limitação de responsabilidade, em si mesma, se afigura insuficiente para a configuração de patrimônio separado, devendo-se verificar, ao revés, se um conglomerado de situações jurídicas subjetivas ativas foi elevado a objeto de direito, isto é, universalidade, em razão do escopo a que se volta, e constitui a garantia dos credores pertinentes a tal fim, a denotar, de forma inequívoca, a existência de patrimônio afetado.

Com base no exposto, pode-se afirmar que as hipóteses de afetação patrimonial não representam exceção aos artigos 391 do Código Civil e 789 Código de Processo Civil ao contrário do propugnado por parte da doutrina. Ou seja, na medida em que o patrimônio separado constitui núcleo patrimonial diverso do patrimônio geral, sujeito a regime jurídico próprio, não se configura exceção aos preceitos aludidos a circunstâncias de somente os credores relacionados ao patrimônio afetado contarem com direitos destes integrantes com garantia pelo inadimplemento.

Assim sendo, o sentido e o alcance dos artigos 391 do Código Civil e 789 do Novo Código de Processo Civil restringem-se à responsabilidade intra-patrimonial, vale dizer, ao funcionamento interno de cada patrimônio titularizado por uma pessoa, não já a todos os bens desta indistintamente, isto é, sem importar a qual massa patrimonial pertencem. Desta forma, referidos dispositivos se relacionam à limitação de responsabilidade do devedor, não guardando pertinência com a constituição de patrimônio segregado.

Em outras palavras, embora os patrimônios de afetação só possam ser executados pelos credores relacionados ao fim a que se destinam, sendo, por consequência, impenhoráveis perante terceiro, o melhor entendimento consiste em não reputá-los derrogações da norma segundo a qual todos os bens do devedor respondem pelo inadimplemento de suas obrigações. Deve-se considerar que aludido preceito incide, em sua plenitude, dentro de cada núcleo patrimonial autônomo, referindo-se a todos os bens de cada universalidade patrimonial, não já a todos os bens indistintamente, isto é, independentemente de qual patrimônio integram.

Desta forma, todos os bens de um patrimônio afetado respondem pelas obrigações relacionadas ao escopo da afetação, salvo disposição legal em sentido contrário. Restam atendidos, com isso, os artigos 391 do Código Civil e 789 do Código de Processo Civil, que, repita-se, referem-se à responsabilidade dentro da universalidade de direito que garante as obrigações que lhe são pertinentes, não podendo concernir à evidência, aos bens que não pertencem à universalidade que constitui o objeto de garantia dos credores.

O sentido e o alcance do disposto nos referidos artigos, portanto, se restringe a cada universalidade patrimonial objeto de garantia e não a todos os bens do devedor, indiscriminadamente, sob pena de se referir a elementos que não integram o objeto da garantia dos credores por não pertencerem à universalidade que lhes é pertinente.

Há de se adaptar, assim, as limitações de responsabilidade internas a cada patrimônio titularizado por um sujeito das hipóteses de afetação patrimonial, que, a despeito de atraírem regime próprio de responsabilidade, não contrariam a norma contida nos artigos 391 e 798 do Código de Processo Civil. Tais preceitos se referem a cada número patrimonial e vedam ao titular a estipulação de limitações de responsabilidade no interior de cada universalidade de direito.

De modo a finalizar o presente trabalho, afirma-se que, no ordenamento brasileiro, o patrimônio geral constitui universalidade de direito e objeto de garantia dos credores do devedor. Pode haver patrimônios separados, ao lado do patrimônio geral, destinados a um escopo específico, os quais igualmente formam universalidade de direito e, para o alcance de seu objetivo, servem de garantia exclusivamente aos créditos relacionados a ele relacionados – sendo, portanto, impenhoráveis perante terceiros de boa-fé. Tal não se confunde com as hipóteses de limitação de responsabilidade nas quais bens integrantes do patrimônio são insuscetíveis, absoluta ou relativamente, de expropriação forçada para a satisfação dos credores. Em virtude disso, é de se considerar que os patrimônios afetados não excepcionam os artigos 391 do Código Civil e 789 do Código de Processo Civil, respectivamente, vez que estes se referem à responsabilidade intra-patrimonial, não às hipóteses de criação de patrimônios separados.

REFERÊNCIAS

ABELHA, Marcelo. **Manual de Execução Civil**. 2ª ed. rev., atual. e amp. de acordo com a Lei nº 11.382/2006. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007.

ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. 11ª ed. rev., amp. e atual. com a Reforma Processual – 2006/2007. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

AUBRY; RAU. **Cours de Droit Civil Français d'après la méthode de Zachariae**. Paris: Marchal & Billard, 1917.

BIANCHI, Francesco Saverio. **Corso di Codice Civile Italiano**, vol. IX. Torino: Unione Tipografico, 1895.

BRASIL. Ação de adjudicação compulsória cumulada com pedido de tutela antecipatória e cancelamento de hipoteca. Pagamento do valor do imóvel à construtora que não repassou ao banco para a liberação da hipoteca em razão das dificuldades financeiras. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Ação procedente. Apelação desprovemento. (TJPR. ApCiv 0114805-6. 2ª C.Cív. Rel. Des. Ângelo Zattar. DJPR 11/03/2002)

_____. Adjudicação compulsória. Imóvel sobre o qual pesa hipoteca. Ausência da anuência do credor hipotecário. Pretensão de obter título sem ônus ou gravame. Impossibilidade. O comprador não pode pretender adjudicar imóvel sobre o qual pesa hipoteca sem anuência do credor hipotecário, especialmente se, no pedido inicial, seu objetivo era obter título definitivo sem ônus ou gravame de qualquer espécie. Recurso provido, parcialmente, apenas para reduzir honorários. (TAPR. AC 154444500. 4ª C.Cív. Rel. Juiz Ruy Cunha Sobrinho. DJPR 26/05/2000)

_____. Art. 31A da Lei Ordinária nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto - Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. In: **Diário Oficial da União**, Brasília, 3 de agosto de 2004, p. 17

_____. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 2 ago 2004.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2016. Dispõe sobre o Novo Código de Processo Civil Brasileiro. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 16 de março de 2015.

_____. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 21 dez 1964.

_____. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Dispõe sobre o Código de Processo Civil Brasileiro. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 de janeiro de 1973.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de Direito Processual Civil**, vol. II. 14ª ed. rev. e atual. até a Lei nº 11.419/2006.

CARNEIRO, Evandro Lima. EXECUÇÃO NO PROCESSO CIVIL: BENS IMPENHORÁVEIS ANTES E APÓS A LEI Nº. 11.382/06. **Via JUS**. Disponível em: <<http://www.viajus.com.br/viajus.php?pagina=artigos&id=2739>>. Acesso em: 03 abr. 2017.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 549.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. São Paulo: Renovar, 2010.

CUNHA, Paulo. **Do patrimônio**. Lisboa: Minerva, 1934.

FERRARA, Francesco. *Teoria delle Persone Giuridiche*. In: **II Diritto Civile Italiano**. FIORE, Pasquale e BRUGI, Biagio. Torino: UTET, 1923

FIÚZA, César. **Alienação Fiduciária em Garantia**. Rio de Janeiro: AIDE, 2000.

MAZEAUD, Henri; MAZEAUD, León; MAZEAUD, Jean. **Leçons de Droit Civil**, t. I. Paris: Éditions Montchrestien, 3ª ed.

MEZZARI, Mário Pazutti. **Condomínio e incorporação no registro de imóveis**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1996

OLIVA, Milena Donato. **Patrimônio Separado**. São Paulo: Renovar, 2009.