

Processo: 1.0000.24.465382-0/002
Relator: Des.(a) Shirley Fenzi Bertão
Relator do Acórdão: Des.(a) Shirley Fenzi Bertão
Data do Julgamento: 19/05/2025
Data da Publicação: 20/05/2025

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO. RESGUARDO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de penhora do imóvel de matrícula nº 63.129, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Frutal/MG, sob o fundamento de que o bem está gravado com hipoteca, devendo ser preservado o direito de preferência do credor hipotecário. O agravante sustenta a possibilidade da penhora, desde que assegurada a intimação do credor hipotecário.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em definir se a existência de hipoteca impede a penhora do imóvel e se a intimação do credor hipotecário é suficiente para resguardar sua preferência no pagamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O bem gravado com hipoteca não é impenhorável, podendo ser objeto de penhora por credor quirografário, desde que respeitada a prioridade do credor hipotecário, conforme os arts. 799, I, e 804 do CPC.

A penhora de imóvel hipotecado exige a intimação do credor hipotecário para que possa exercer seus direitos, garantindo sua preferência em eventual alienação judicial do bem.

O art. 908, § 2º, do CPC estabelece que, na arrematação de bens hipotecados, o credor hipotecário pode adjudicá-los ou sub-rogar-se no preço da arrematação para garantir seu crédito.

A jurisprudência consolidada admite a penhora de imóvel hipotecado, desde que observado o direito de preferência do credor hipotecário, conforme precedentes do STJ e deste Tribunal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido.

Tese de julgamento:

A hipoteca não torna o bem impenhorável, sendo possível sua constrição judicial, desde que resguardada a prioridade do credor hipotecário.

O credor hipotecário deve ser intimado nos termos do art. 799, I, do CPC, para que possa exercer seus direitos e preservar sua preferência no recebimento do crédito.

A ordem de penhora prevista no art. 835 do CPC destina-se à satisfação do credor exequente e não pode ser obstada pela mera existência de garantia hipotecária sobre o bem.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 797, 799, I, 804, 805, 844, 889, V, e 908, § 2º; CC, art. 1.421.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 1.910.622/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 28/03/2022; TJMG, Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.24.307507-4/001, Rel. Des. Marcelo de Oliveira Milagres, 18ª CÂMARA CÍVEL, j. 03/09/2024; TJMG, Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.24.364209-7/001, Rel. Des. Marco Aurélio Ferrara Marcolino, 13ª CÂMARA CÍVEL, j. 21/02/2025.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.24.465382-0/002 - COMARCA DE FRUTAL - AGRAVANTE(S): COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DA REGIAO DE FRUTAL LTDA - AGRAVADO(A)(S): CINTHIA SILVA SANTANA, EUDES SANTANA, FRONTINO ESIO SANTANA, JUCELIO SANTANA, MARIA LUCIA DA SILVA SANTANA, VICTOR SILVA SANTANA

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. SHIRLEY FENZI BERTÃO
RELATORA

DESA. SHIRLEY FENZI BERTÃO (RELATORA)

VOTO

I - RELATÓRIO

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DA REGIAO DE FRUTAL LTDA contra a decisão de ordem nº 05 proferida pelo MMª. Juíza de Direito Irary Laraia Neto da 2ª Vara Cível da Comarca de Frutal, que nos autos da ação de execução movida em desfavor de FRONTINO ÉSIO SANTANA, MARIA LUCIA DA SILVA SANTANA, VICTOR SILVA SANTANA, CINTHIA SILVA SANTANA, EUDES SANTANA e JUCELIO SANTANA, desconstituiu a penhora formalizada sobre o imóvel descrito na Matrícula n. 63.129 do Cartório de Registro de Imóveis de Frutal/MG, nos seguintes termos:

Execução de título extrajudicial, ajuizada por COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO DE FRUTAL LTDA - SICOOB FRUTAL em face de FRONTINO ÉSIO SANTANA, MARIA LUCIA DA SILVA SANTANA, VICTOR SILVA SANTANA, CINTHIA SILVA SANTANA, EUDES SANTANA e JUCELIO SANTANA, todos qualificados nos autos.

O objeto da demanda são Termos de Confissão de Dívidas e respectivos Aditivos, n. 22626-9 e 22627-6, cujo inadimplemento gerou uma dívida de R\$ 1.073.890,05 (um milhão setenta e três mil, oitocentos e noventa reais e cinco centavos), tendo Frontino e Maria como devedores principais e, Victor, Cinthia, Eudes e Jucélio como avalistas, em valores atualizados até 2018, dando ensejo ao ajuizamento desta ação.

Custas iniciais pagas (ID n. 55023823).

Determinada a citação em 18/01/2019 (ID n. 59806217).

Citação positiva de Eudes, com penhora frustrada, tendo o exequente tomado ciência inequívoca acerca da primeira diligência infrutífera em relação a ele no dia 25/04/2019, quando juntou aos autos nova petição (IDs n. 65653364 e 67535313).

Juntada de procuração pelos executados (IDs n. 67948328 e seguintes).

Petição do exequente, requerendo bloqueio de ativos via SISBAJUD de titularidade de Eudes (ID n. 68084668).

Ante o comparecimento espontâneo dos executados, a decisão de ID n. 68641431 os deu por citados.

Petição do exequente, requerendo expedição de mandado de penhora e avaliação do imóvel de matrícula n. 42.384 (ID n. 75026106).

Realizada busca de ativos via SISBAJUD de titularidade de Eudes, fora bloqueada a quantia de R\$ 1.332,56 (mil trezentos e trinta e dois reais e cinquenta e seis centavos) e nenhum veículo fora encontrado via RENAJUD (IDs n. 82747221 e seguintes).

Petição do exequente, requerendo que seja o valor bloqueado transferido para conta judicial para posterior levantamento e, reiterando o pedido de expedição de mandado de penhora e avaliação do imóvel de matrícula n. 42.384 (ID n. 116353115).

Comprovante de transferência do valor para conta judicial (IDs n. 199630225 e 1270009846).

Petição do exequente, juntando os documentos solicitados em ID n. 199630225 e requerendo adjudicação do valor bloqueado via SISBAJUD (ID n. 689270061).

Deferido o pedido de adjudicação e de expedição de mandado de penhora e avaliação do imóvel de matrícula n. 42.384 (ID n. 3090946412).

Petição do exequente, requerendo que seja expedido alvará eletrônico via DEPOX (ID n. 9433813275).

Expedido alvará (ID n. 9470244597).

Petição do leiloeiro Mouzar, informando que o imóvel de matrícula n. 63.129 será levado a leilão (ID n.

9632243086).

Petição do exequente, informando que teve conhecimento de que o executado Frontino é credor da quantia de R\$ 195.000,00 nos autos n. 5004007-07.2022.8.13.0271 e requerendo penhora no rosto dos mencionados autos (ID n. 9636463579).

Petição do exequente, requerendo penhora da fração do imóvel de matrícula n. 63.129, que está sendo levado a penhora em ação diversa, sendo os executados Frontinho e Maria donos de 35,45598011% do imóvel (ID n. 9649315605).

Indeferido o pleito de penhora no rosto dos autos e deferido o requerimento de penhora por termo nos autos do imóvel indicado pela credora (ID n. 9904803206).

Termo de penhora (ID n. 10192638866).

Manifestação do leiloeiro Mouzar, informando que o imóvel de matrícula n. 6.885 do CRI local será levado a leilão (ID n. 10207764493).

Impugnação à penhora por Frontino e Maria Lúcia, arguindo a impenhorabilidade da fração do imóvel de matrícula n. 63.129 do CRI local por ser propriedade rural trabalhada pela família. Requereram, ainda, os benefícios da justiça gratuita (ID n. 10210491267).

Petição da exequente, reiterando pela penhora da fração do imóvel (ID n. 9649315605).

Manifestação da exequente, impugnando o pedido de justiça gratuita formulado pelos executados Frontino e Maria Lúcia (ID n. 10227990981).

Indeferido o pedido de gratuidade judiciária formulado por Frontino e Maria Lucia e determinada a expedição de mandado de constatação (ID n. 10229403542).

Manifestação do leiloeiro Mouzar, informando que o imóvel descrito na Matrícula n. 22.229 do CRI local será levado a hasta em outro feito (ID n. 10313499064).

Petição do exequente, requerendo a penhora de eventuais direitos do executado Eudes no rosto dos autos do processo n. 5001394-48.2021.8.13.0271 (ID n. 10323153241).

Deferido o pedido de penhora de direitos (ID n. 10327614400).

Juntada de decisão do Relator de agravo de instrumento interposto pelos executados no e. TJMG, atribuindo efeito suspensivo ao recurso (ID n. 10335219832).

Mantida a decisão agravada (ID n. 10335772742).

Petição do exequente, requerendo a reiteração de ordem de penhora ao Cartório de Registro de Imóveis (IDs n. 10342764270 e 10342744705).

Os autos vieram conclusos.

É o relatório. Decido.

1. Conforme o disposto no artigo 69 do Decreto-Lei n. 167/67, os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituídos pela cédula de crédito rural não serão penhorados, arrestados ou sequestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro empenhador ou hipotecante, cumprindo ao emitente ou ao terceiro empenhador ou hipotecante denunciar a existência da cédula às autoridades incumbidas da diligência ou a quem a determinou, sob pena de responderem pelos prejuízos resultantes de sua omissão.

Interpretando o preceito, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que tal regra de impenhorabilidade não é absoluta, admitindo-se a sua relativização: a) em face de execução fiscal; b) após a vigência do contrato de financiamento; c) quando houver anuência do credor; ou d) quando ausente risco de esvaziamento da garantia, tendo em vista o valor do bem ou a preferência do crédito cedular (STJ, AgInt no REsp n. 1.609.931/SC, Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em: 13/02/2023,

DJe: 17/02/2023).

Analisando os autos, observo a formalização de hipoteca sobre o imóvel descrito na Matrícula n. 63.129 do CRI local em favor do Banco Bradesco S/A, proveniente de cédula rural pignoratícia e hipotecária (ID n. 10342741258).

No caso em apreço, não estão presentes os requisitos delineados pela Corte Superior, visto que (i) o exequente não se confunde com o credor hipotecário; (ii) não há demonstração de anuência do Banco Bradesco; (iii) não há segurança de subsistência da garantia caso mantida a constrição e levada a efeito a expropriação do terreno.

Como corolário, não diviso ilegalidade na conduta da Oficial do Registro, ficando prejudicadas as teses ventiladas pelo devedor e a consequente expedição de mandado de constatação.

Nessas condições, indefiro os pedidos formulados ao ID n. 10342764270 e desconstituo a penhora formalizada sobre o imóvel descrito na Matrícula n. 63.129 do Cartório de Registro de Imóveis de Frutal/MG.

[...]

Alega a agravante, em síntese, que "é plenamente possível a penhora de imóvel objeto de hipoteca formalizada com credor diverso, desde que proceda a intimação do credor hipotecário para assegurar o direito de preferência no recebimento de seu crédito".

Assevera que "a ação de execução em questão fora distribuída em 30 de outubro de 2018 e até o momento, todas as medidas constritivas restaram infrutíferas".

Subsidiariamente, "antes de efetivar eventual desconstituição da penhora, requer seja intimado o credor hipotecário Banco Bradesco para que informe nos autos se a penhora subsiste ou se já fora devidamente baixada".

Pondera que "trata-se de uma prática comum o devedor, mesmo após devidamente adimplidas as obrigações, não levar a carta de baixa de gravame a registro de forma a evitar que novas restrições sejam registradas na matrícula do imóvel."

Dessa forma, pugna pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso, haja vista "o risco de prejuízo ao Agravante, que desconstituindo a penhora do referido imóvel, perderia o seu direito de preferência em relação a eventuais novos registros".

Pede ao final que seja dado provimento ao recurso para reformar a decisão agravada.

Preparo recolhido conforme doc. de ordem nº 03/04.

Em decisão de ordem 196 foi deferido o pedido de efeito suspensivo ao recurso.

Intimada, a parte agravada apresentou contraminuta à ordem 197, pugnando pela manutenção da r. decisão agravada.

É o relatório.

II - JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Vistos pressupostos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, conheço do AGRAVO de INSTRUMENTO.

III - DO MÉRITO

Cinge-se o mérito recursal à análise da possibilidade de penhora sobre o imóvel de matrícula 63.129, do Cartório de Registro de Imóveis de Frutal/MG, gravado de hipoteca.

Como é cediço, a garantia hipotecária se trata de direito real que tem como característica a indivisibilidade, razão pela qual a hipoteca subsiste sobre a integralidade do bem gravado enquanto não quitada a integralidade da dívida (art. 1.421 do Código Civil).

Assim, tal característica enseja a constrição sobre a totalidade do bem hipotecado, ainda que seu valor seja superior à dívida.

Entretanto, não obstante o teor da norma insculpida no art.69 do Decreto Lei 167/67, não se pode olvidar que o Código de Processo Civil de 2015 permite que a penhora recaia sobre bem gravado por hipoteca, ressaltando, de todo modo, o direito de preferência do hipotecário.

Nessa linha, é a conclusão do artigo 799 do CPC, vejamos:

Art. 799. Incumbe ainda ao exequente:

I - requerer a intimação do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária;

Ressalto que a hipoteca apenas trata-se de um direito real de garantia em que o devedor ou terceiro permanece na posse do imóvel, assegurando ao credor o pagamento de uma dívida, razão pela qual não possui o condão de impedir a penhora.

Destarte, não há impedimento legal na realização da penhora, mas, tão somente, a necessidade de prévia intimação do credor quanto à alienação do bem hipotecado em razão do seu direito de preferência.

Nesse sentido, precedentes deste Tribunal em casos análogos:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - EXTINÇÃO DO FEITO - ABANDONO DA CAUSA - NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL- VERBETE Nº 240 DA SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - PENHORA - BEM HIPOTECADO - POSSIBILIDADE - ARTIGO 799, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC).

1. Para a extinção do feito por abandono da causa, nos termos do art. 485, III, §1º, do CPC, é imprescindível a intimação pessoal da parte para promover o andamento no feito.

2. É possível a penhora de imóvel hipotecado, desde que garantida a comunicação ao credor hipotecário, uma vez que deve ser garantida a sua preferência no resultado da alienação. Inteligência do artigo 799, I, do CPC. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.24.307507-4/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo de Oliveira Milagres, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/09/2024, publicação da súmula em 03/09/2024)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA DE IMÓVEL HIPOTECADO. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO. RESPEITO À ORDEM DE PREFERÊNCIA E AO PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. O art. 843, §1º, do CPC, permite expressamente a penhora de bens gravados com hipoteca, desde que o credor hipotecário seja intimado para exercer seus direitos, conforme previsto no art. 799, I, do CPC. O art. 889, V, do CPC, assegura que os direitos reais de garantia possuem prioridade na ordem de satisfação do crédito, especialmente em alienações judiciais. A ausência de indicação de bens com maior liquidez ou menor onerosidade justifica a manutenção da penhora sobre os imóveis. O princípio da menor onerosidade (art. 805 do CPC/2015) não pode ser invocado de forma genérica, devendo haver comprovação concreta de que a execução compromete excessivamente a situação do devedor. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.24.364209-7/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurélio Ferrara Marcolino, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/02/2025, publicação da súmula em 25/02/2025)

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA. POSSIBILIDADE. PREFERÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. INTIMAÇÃO PRÉVIA. ART. 799, INCISO I, DO CPC. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão indeferindo o pedido de penhora do imóvel de matrícula nº 18.227, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Inhapim, sob o fundamento de que o bem está gravado com hipoteca em favor de terceiros, cujos créditos são preferenciais. Os agravantes sustentaram ser viável a penhora, além da constrição do bem não impedir a preservação do direito de preferência dos credores hipotecários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se a existência de hipoteca impede a penhora do imóvel indicado pelos agravantes e se a intimação do credor hipotecário é suficiente para resguardar sua preferência no pagamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O bem gravado com hipoteca não é impenhorável, podendo ser objeto de penhora por credor quirografário, desde que respeitada a prioridade do credor hipotecário, conforme os arts. 799, I, 804 e 889, V, do CPC.

4. A penhora de imóvel hipotecado exige a intimação do credor hipotecário para que possa exercer seus direitos, garantindo sua preferência em eventual alienação judicial do bem.

5. O art. 908, § 2º, do CPC estabelece que, na arrematação de bens hipotecados, o credor hipotecário pode adjudicá-los ou sub-rogar-se no preço da arrematação para garantir seu crédito.

6. O indeferimento da penhora do imóvel sob o argumento de existência de garantia hipotecária contraria a jurisprudência consolidada, que admite a constrição do bem, desde que observado o direito de preferência do credor hipotecário.

7. O princípio da menor onerosidade ao devedor (art. 805 do CPC) não se sobrepõe ao direito do credor de

escolher o bem a ser penhorado, conforme previsto no art. 797 do CPC.

8. A jurisprudência do STJ e deste Tribunal reconhece a possibilidade de penhora de imóvel hipotecado, desde que o credor hipotecário seja devidamente intimado e tenha seus direitos preservados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso provido.

Tese de julgamento:

1. A hipoteca não torna o bem impenhorável, sendo possível sua constrição judicial, desde que resguardada a prioridade do credor hipotecário.

2. O credor hipotecário deve ser intimado nos termos do art. 799, I, do CPC, para que possa exercer seus direitos e preservar sua preferência no recebimento do crédito.

3. A ordem de penhora prevista no art. 835 do CPC destina-se à satisfação do credor exequente e não pode ser obstada pela mera existência de garantia hipotecária sobre o bem.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 797, 799, I, 804, 805, 889, V, e 908, § 2º; CC, arts. 333, II, e 1.501.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 1.910.622/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 28/03/2022; TJMG, Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.24.088226-6/001, Rel. Des. João Cancio, 18ª CÂMARA CÍVEL, j. 06/08/2024; TJMG, Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.22.255709-2/001, Rel. Des. Cavalcante Motta, 10ª CÂMARA CÍVEL, j. 31/01/2023. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.22.262015-5/004, Relator(a): Des.(a) Claret de Moraes, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/02/2025, publicação da súmula em 07/03/2025)

Assim, entendo que merece reparo a decisão agravada para manter a penhora do imóvel do executado matriculado sob nº15.654, do 1º CRI de Ituiutaba/MG, devendo ser oficiado o cartório para a devida averbação da penhora na forma do art.844 do CPC e, ainda, o exequente/agravante promover a prévia intimação do credor hipotecário, quanto à penhora e a alienação do bem hipotecado em razão do seu direito de preferência.

IV - DO DISPOSITIVO

POSTO ISSO, DOU PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO manter reformar a decisão agravada e deferir a manutenção da penhora do imóvel do executado matriculado sob 63.129 do Cartório de Registro de Imóveis de Frutal/MG, devendo ser oficiado o cartório para a devida averbação da penhora na forma do art.844 do CPC e, ainda, o exequente/agravante promover a prévia intimação do credor hipotecário quanto à penhora e a alienação do bem hipotecado em razão do seu direito de preferência.

Custas recursais pelo agravado, observado o disposto no artigo 98, §3º, do CPC.

É o voto.

DES. RUI DE ALMEIDA MAGALHÃES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCELO PEREIRA DA SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO"