

Órgão	3ª Turma Cível
Processo N.	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0710678-27.2024.8.07.0000
AGRAVANTE(S)	DOMINIO ENGENHARIA S/A
AGRAVADO(S)	IDENTIDADE COMUNICACAO EIRELI
Relatora	Desembargadora MARIA DE LOURDES ABREU
Acórdão Nº	1931619

EMENTA

PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL. HIPOTECA JUDICIÁRIA. EXISTENTE. PENHORA. POSSIBILIDADE.

- Nos termos do art. 495, § 4º, do Código de Processo Civil, tem-se que o credor hipotecário não possui direito absoluto sobre o bem gravado, mas apenas o direito de preferência ao recebimento do crédito apurado após sua venda, de forma que inexistente óbice à penhora de bem imóvel que contém registro de hipoteca judiciária, pois a referida garantia é constituída como modo de assegurar preferencialmente ao credor o pagamento de uma dívida.
- Recurso conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, MARIA DE LOURDES ABREU - Relatora, ROBERTO FREITAS FILHO - 1º Vogal e LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora FÁTIMA RAFAEL, em proferir a seguinte decisão: CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 11 de Outubro de 2024

Desembargadora MARIA DE LOURDES ABREU
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar de efeito suspensivo, interposto por **DOMÍNIO ENGENHARIA S/A** em face da decisão (ID 187324434, dos autos de origem) proferida nos autos da ação de execução de cumprimento de sentença, nº 0728091-21.2022.8.07.0001, proposta por **IDENTIDADE COMUNICAÇÃO EIRELI**, na qual o magistrado deferiu a *“penhora do imóvel de matrícula n.º 104.311, indicado no ID 185690423, de propriedade da empresa Executada RAPHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA”*.

Em suas razões recursais (ID 57018233), o agravante sustenta, inicialmente, que tem interesse e legitimidade para interpor este agravo de instrumento, por ser titular de hipoteca judiciária (R.7), oriunda do PJE

0732234-53.2022.8.07.0001, registrada em 20/07/2023, na matrícula 104.311 do Lote nº 27, que é objeto de penhora na decisão agravada.

Afirma que a agravada requereu a penhora adicional sobre o Lote nº 27 (matrícula 104.311) alegando, em síntese, que o valor de avaliação dos 2 (dois) imóveis previamente penhorados, quais sejam, os Lotes nº 02 (matrícula 104.140) e 50 (matrícula 104.182), da Rua Sacanduba, do loteamento "Morada de Deus", seria insuficiente para o pagamento do débito total exequendo, sob o argumento de que os referidos imóveis teriam débitos de IPTU no valor total de R\$ 46.540,38 (quarenta e seis mil, quinhentos e quarenta reais e trinta e oito centavos), além de débitos condominiais no valor de R\$ 112.922,42 (cento e doze mil, novecentos e vinte e dois reais e quarenta e dois centavos), estes últimos supostamente devidos à Associação dos Moradores do Maxximo Garden (AMIGA, sendo que sobre os Lotes nº 02 e 50 recaem penhoras anteriores para garantia de dívida em outro processo (PJE 0731207-35.2022.8.07.0001), no valor total de R\$ 301.296,26 (trezentos e um mil reais, duzentos e noventa e seis reais e vinte e seis centavos).

Defende que a decisão agravada merece ser revogada, pois a dívida condominial apontada nos extratos (ID 185690428 e ID 185690429, dos autos de origem), que supostamente oneraria os bens penhorados, é inexistente, ou seja, não é exigível, porquanto a Associação dos Moradores do Maxximo Garden (AMIGA) é uma entidade que não tem estatuto associativo registrado no Registro de Imóveis (2º CRI/DF) e tampouco houve adesão voluntária das proprietárias dos Lotes nº 02 e 50 aos estatutos desta associação.

Argumenta, também, que a decisão agravada foi precipitada e *contra legem*, pois concedeu nova penhora sem que os dois imóveis já penhorados (Lotes nº 02 e 50) fossem antes alienados em hasta pública e o valor da alienação fosse efetivamente apurado e cotejado com o débito exequendo.

Ao final, requer a concessão do efeito suspensivo ao presente recurso, para que seja obstada a alienação do Lote nº 27, até que o produto da venda dos Lotes nº 02 e 50 seja efetivamente conhecido para equalização da eventual diferença de valor com o crédito da Agravada.

No mérito, requer o provimento do agravo de instrumento para revogar a decisão combatida, de modo que uma nova penhora seja autorizada apenas caso o produto da efetiva alienação dos lotes já penhorados (Lotes nº 02 e 50) seja de fato insuficiente ao pagamento do crédito da Agravada.

Preparo (ID 57018255).

Por ocasião da análise liminar, indeferi o efeito suspensivo pleiteado pelo agravante (ID 57067396).

Contrarrazões (ID 57456941).

Por meio da petição de ID

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora MARIA DE LOURDES ABREU - Relatora

Presentes os pressupostos processuais, conheço do recurso.

Conforme relatado, trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar de efeito suspensivo, interposto por DOMÍNIO ENGENHARIA S/A em face da decisão (ID 187324434, dos autos de origem) proferida nos autos da ação de execução de cumprimento de sentença, nº 0728091-21.2022.8.07.0001, proposta por IDENTIDADE COMUNICAÇÃO EIRELI, na qual o magistrado deferiu a *“penhora do imóvel de matrícula n.º 104.311, indicado no ID 185690423, de propriedade da empresa Executada RAPHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA”*.

Em suas razões recursais (ID 57018233), o agravante sustenta, inicialmente, que tem interesse e legitimidade para interpor este agravo de instrumento, por ser titular de hipoteca judiciária (R.7), oriunda do PJE 0732234-53.2022.8.07.0001, registrada em 20/07/2023, na matrícula 104.311 do Lote nº 27, que é objeto de penhora na decisão agravada.

Afirma que a agravada requereu a penhora adicional sobre o Lote nº 27 (matrícula 104.311) alegando, em síntese, que o valor de avaliação dos 2 (dois) imóveis previamente penhorados, quais sejam, os Lotes nº 02 (matrícula 104.140) e 50 (matrícula 104.182), da Rua Sacanduba, do loteamento “Morada de Deus”, seria insuficiente para o pagamento do débito total exequendo, sob o argumento de que os referidos imóveis teriam débitos de IPTU no valor total de R\$ 46.540,38 (quarenta e seis mil, quinhentos e quarenta reais e trinta e oito centavos), além de débitos condominiais no valor de R\$ 112.922,42 (cento e doze mil, novecentos e vinte e dois reais e quarenta e dois centavos), estes últimos supostamente devidos à Associação dos Moradores do Maxximo Garden (AMIGA, sendo que sobre os Lotes nº 02 e 50 recaem penhoras anteriores para garantia de dívida em outro processo (PJE 0731207-35.2022.8.07.0001), no valor total de R\$ 301.296,26 (trezentos e um mil reais, duzentos e noventa e seis reais e vinte e seis centavos).

Defende que a decisão agravada merece ser revogada, pois a dívida condominial apontada nos extratos (ID 185690428 e ID 185690429, dos autos de origem), que supostamente oneraria os bens penhorados, é inexistente, ou seja, não é exigível, porquanto a Associação dos Moradores do Maxximo Garden (AMIGA) é uma entidade que não tem estatuto associativo registrado no Registro de Imóveis (2º CRI/DF) e tampouco houve adesão voluntária das proprietárias dos Lotes nº 02 e 50 aos estatutos desta associação.

Argumenta, também, que a decisão agravada foi precipitada e *contra legem*, pois concedeu nova penhora sem que os dois imóveis já penhorados (Lotes nº 02 e 50) fossem antes alienados em hasta pública e o valor da alienação fosse efetivamente apurado e cotejado com o débito exequendo.

Ao final, requer a concessão do efeito suspensivo ao presente recurso, para que seja obstada a alienação do Lote nº 27, até que o produto da venda dos Lotes nº 02 e 50 seja efetivamente conhecido para equalização da eventual diferença de valor com o crédito da Agravada.

No mérito, requer o provimento do agravo de instrumento para revogar a decisão combatida, de modo que uma nova penhora seja autorizada apenas caso o produto da efetiva alienação dos lotes já penhorados (Lotes nº 02 e 50) seja de fato insuficiente ao pagamento do crédito da Agravada.

De início, sob pena de supressão de instância, uma vez que não foi objeto de apreciação pelo magistrado *a quo* na decisão agravada, deixo de me manifestar quanto a alegação de eventual inexistência da dívida condominial existente sobre os imóveis penhorados anteriormente.

Sem outras questões prejudiciais e/ou preliminares, passo ao exame do mérito recursal.

Não se controverte que o devedor responde com todos os bens que integram a sua esfera patrimonial, sendo reputada ao credor a atribuição de indicação dos bens passíveis de penhora, de acordo com as regras preceituadas nos artigos 789 e 798, inc. II, alínea “c”, ambos do Código de Processo Civil.

No particular, verifica-se que a penhora recaiu sobre imóvel de propriedade do executado, RAPHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, que possui hipoteca judiciária gravada em nome de terceiro, ora agravante (ID 57018243).

Sobre a hipoteca judiciária, assim dispõe o Código de Processo civil, *in verbis*:

Art. 495. A decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária.

(...)

§ 4º A hipoteca judiciária, uma vez constituída, implicará, para o credor hipotecário, o direito de preferência, quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro.

Logo, tem-se que o credor hipotecário não possui direito absoluto sobre o bem gravado, mas apenas o direito de preferência ao recebimento do crédito apurado após sua venda, de forma inexistir óbice à penhora de bem imóvel que contém registro de hipoteca judiciária, pois a referida garantia é constituída como modo de assegurar preferencialmente ao credor o pagamento de uma dívida.

Nesse sentido é o entendimento desta Corte de Justiça, vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HIPOTECA JUDICIÁRIA. EXISTÊNCIA. IMÓVEL DO EXECUTADO. PESQUISA. SISBAJUD. POSSIBILIDADE. ORDEM DE PREFERÊNCIA. PENHORA. ART. 835 DO CPC. DECISÃO MANTIDA. 1. Nos termos do art. 495, § 4º, do Código de Processo Civil - CPC, a hipoteca judiciária não é um ato expropriatório, mas a garantia do direito de preferência em relação a outros credores. Portanto, sua prioridade no registro deve ser

observada. 2. O credor hipotecário não detém direito absoluto sobre o bem gravado; possui apenas o direito de preferência ao recebimento do crédito apurado após a venda do ativo hipotecado. Logo, é possível que o bem garantido pela hipoteca seja objeto de penhora por outros credores. 3. No caso, não ocorreu a conversão da hipoteca em penhora. O documento juntado aos autos de origem atesta apenas o registro e averbação da hipoteca judiciária. 4. O art. 835 do CPC prevê a ordem de preferência a ser observada quando da penhora de bens: "A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira (...)". O dinheiro é o primeiro bem a ser penhorado. 5. Tanto pelo fato de o imóvel hipotecado poder ser objeto de penhora por outros credores, quanto pelo dinheiro ser prioridade na ordem de penhora de bens, é possível a realização da pesquisa Sisbajud na hipótese. 6. Recurso conhecido e desprovido.

(Acórdão 1795251, 07408611520238070000, Relator(a): LEONARDO ROSCOE BESSA, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 29/11/2023, publicado no DJE: 22/1/2024. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (grifei)

Portanto, correta a decisão agravada que determinou a penhora do imóvel pertencente ao executado, ainda que sobre este recaia hipoteca judiciária em nome do ora agravante.

Ante o exposto, **CONHEÇO** e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

É como voto.

O Senhor Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME