

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Órgão 8ª Turma Cível

Processo N. AGRAVO DE INSTRUMENTO 0721868-55.2022.8.07.0000

AGRAVANTE(S) BANCO BRADESCO SA

AGRAVADO(S) VN COMERCIO VAREJISTA E REPRESENTACAO COMERCIAL LTDA e
JOAO ALVES DE OLIVEIRA

Relator Desembargador ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS

Acórdão N° 1622976

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL GRAVADO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE. PROPRIEDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO REFORMADA EM PARTE.

1. Nos termos do art. 835, XII, do CPC/15, inexistente óbice para a constrição judicial dos direitos aquisitivos de bens imóveis objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia.
2. A existência de gravame em favor de instituição financeira inviabiliza a penhora do imóvel em execução movida contra o devedor fiduciante, pois este não detém a propriedade do bem.
3. Agravo de Instrumento conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 8ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS - Relator, ARQUIBALDO CARNEIRO - 1º Vogal e JOSE FIRMO REIS SOUB - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO, em proferir a seguinte decisão: Agravo de Instrumento conhecido e parcialmente provido. Unânime., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 05 de Outubro de 2022

Desembargador ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS

Relator

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto por Banco Bradesco S/A em face da r. decisão (ID 36918069) que, nos autos da Execução movida em desfavor de Via Natural Comércio de Alimentos EIRELI – ME e Outro, indeferiu o leilão dos direitos aquisitivos do imóvel penhorado no feito, objeto de alienação fiduciária em garantia.

Nas razões recursais (ID 36918066), o Agravante alega, em resumo, ser possível o leilão dos direitos aquisitivos do imóvel penhorado, uma vez que o valor de avaliação do bem é superior ao saldo devedor.

Destaca que parte do valor obtido com a arrematação do imóvel saldará a dívida do credor fiduciário, e o eventual saldo poderá ser utilizado para adimplir parte da dívida executada.

Argumenta que os devedores não se opuseram à penhora do bem, tampouco quanto ao valor de avaliação.

Requer a antecipação da tutela recursal para que seja deferida a medida postulada na instância de origem. No mérito, a reforma da decisão agravada para designação do leilão dos direitos aquisitivos sobre o imóvel alienado fiduciariamente.

Preparo comprovado (IDs 36918067 e 36918068).

Em decisão liminar, indeferi o pedido de antecipação de tutela recursal (ID 36953911).

Embora tenham sido intimados, os Agravados deixaram de apresentar contrarrazões no prazo legal (ID 37828755).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

No caso em comento, a r. decisão agravada (ID 36918069) indeferiu o pedido de penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel alienado fiduciariamente, bem como a designação de hasta pública para alienação do bem.

Em decisão liminar (ID 36953911), a despeito de indeferir a antecipação da tutela recursal, esclareci que a probabilidade do direito se encontra presente no caso em comento, “uma vez que o Agravante/Credor poderá satisfazer parte da dívida executada, se remanescer valor após o devedor fiduciante, ora executado, adimplir a dívida em relação ao credor fiduciário.”

De fato, nos termos do art. 835, inciso XII, do CPC/15, inexistente óbice para a constrição judicial dos direitos aquisitivos de bens imóveis objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia.

Registre-se que, devido à garantia fiduciária, a propriedade resolúvel do bem é da instituição financeira credora e não dos Executados, o que impede o leilão do bem.

Por outro lado, não se desconhece que o valor econômico dos direitos objeto de tais contratos dependerá do quantum de prestações pagas pela parte devedora, mas, independente desse montante, não há como negar ao credor a possibilidade de recebimento do crédito perseguido, ainda que de forma parcial.

A questão tem sido enfrentada pelos Tribunais, tendo o c. Superior Tribunal de Justiça decidido que “Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias. Precedentes” (AgInt no REsp 1485972/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 14/06/2021, DJe 17/06/2021)

No mesmo sentido, é a jurisprudência deste eg. Tribunal de Justiça, inclusive dessa relatoria:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. GARANTIA REAL. PENHORA SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE. ALIENAÇÃO. SUBROGAÇÃO DO CRÉDITO. DECISÃO REFORMADA. 1. Nos termos do art. 835, inciso XII do Código de Processo Civil, é possível a penhora sobre os direitos aquisitivos de imóvel objeto de alienação fiduciária. 1.1. Caso a coisa pertença a terceiro garantidor, este será intimado sobre a constrição, nos termos do art. 835, § 3º, do CPC. 1.2. A alienação de direito aquisitivo de bem, objeto de contrato de alienação fiduciária, somente será ineficaz em relação ao proprietário fiduciário, caso o mesmo não tenha sido intimado, de acordo com o art. 804, § 3º, do CPC. 2. No caso, inexistente óbice para o deferimento o pedido do credor de alienação judicial do bem imóvel com gravame de alienação fiduciária, desde que respeitado o limite correspondente a expressão econômica do devedor sobre o bem. 3. Recurso conhecido e provido. (Acórdão 1335216, 07494292520208070000, Relator: ROBERTO FREITAS, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 20/4/2021, publicado no PJe: 5/5/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)” (grifou-se).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO. INOCORRÊNCIA. PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS DE VEÍCULOS OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE. DECISÃO REFORMADA. 1. Inviável falar em ausência de fundamentação ou falta de apreciação das matérias suscitadas se o magistrado, ainda que de forma sucinta, expôs as razões de decidir. 2. Nos termos do art. 835, XII, do CPC/15, inexistente óbice para a efetivação de penhora de direitos que possui o devedor fiduciante sobre o bem oriundo de contrato de alienação, não sendo requisito da constrição a anuência do credor fiduciário. Precedente do c. STJ. 3. Agravo de Instrumento conhecido e provido.” (Acórdão 1362907, 07006264020218079000, Relator:

Robson Teixeira de Freitas, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 5/8/2021, publicado no DJE: 18/8/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)(Grifou-se)

Ressalte-se que a penhora dos direitos aquisitivos é admitida, mas somente sobre supostos valores que sobejarem os créditos a que o credor fiduciário tiver direito, no caso de consolidação da propriedade e alienação do imóvel.

Acrescente-se que não pode ser imposta ao credor fiduciário qualquer substituição subjetiva no polo contratual, sob consequência de ofensa à liberdade dela de contratar.

Dessa forma, independente da real possibilidade do bem ser levado a eventual praça, considerando que a penhora dos direitos aquisitivos e avaliação do imóvel não enseja necessariamente a alienação, mas somente resguarda direito do credor a receber possível quantia a que tenha direito a parte devedora, afigura-se necessária a reforma parcial do decisumatacado.

Por todo o exposto, e considerando que o principal objetivo da execução é satisfazer o crédito perseguido pelo credor, o deferimento da penhora dos direitos aquisitivos do imóvel de matrícula em posse dos Executados, ora Agravados, é a medida que se impõe.

Ante o exposto, CONHEÇO E DOU PROVIMENTO PARCIAL ao Agravo para reformar, em parte, a r. decisão agravada e deferir o pedido de penhora sobre os direitos aquisitivos do Executado João Alves de Oliveira sobre o imóvel de matrícula nº 17.185, do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, conforme ofício acostado ao ID 127090808 dos autos de referência.

É como voto.

O Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador JOSE FIRMO REIS SOUB - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

Agravo de Instrumento conhecido e parcialmente provido. Unânime.