

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

Órgão 3ª Turma Cível

Processo N. AGRAVO DE INSTRUMENTO 0723529-35.2023.8.07.0000

AGRAVANTE(S) JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e JFE
2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL)

AGRAVADO(S) CONDOMINIO DO EDIFICIO LE QUARTIER HOTEL & BUREAU

Relatora Desembargadora FÁTIMA RAFAEL

Acórdão N° 1759461

EMENTA

DIREITO FALIMENTAR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. HIPOTECA JUDICIAL AVERBADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. LEVANTAMENTO. AQUIESCÊNCIA DO CREDOR. INEXISTÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos termos do art. 495 do CPC, a sentença que condena a pagar prestação em dinheiro é título constitutivo de hipoteca judiciária e permite ao credor que a averbe no registro imobiliário, para assegurar o direito real de preferência e sequela em favor do credor hipotecário.
2. Em razão da sua natureza real, o levantamento da hipoteca judicial depende da aquiescência do credor, consoante o § 1º do art. 50 da Lei 11.101/2005.
3. Agravo de Instrumento não provido. Unânime.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, FÁTIMA RAFAEL - Relatora, MARIA DE LOURDES ABREU - 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), 22 de Setembro de 2023

Desembargadora FÁTIMA RAFAEL
Presidente e Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pela João Fortes Engenharia S.A (Em Recuperação Judicial) e outracontra a r. decisão proferida pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília que, nos autos do Processo nº0734532-57.2018.8.07.0001, indeferiu o pedido de levantamento da hipoteca judiciária, in verbis:

“Nada a prover quanto ao pedido de ID 158812593, tendo em vista que a hipoteca judiciária realizada por este feito não está abarcada pela decisão proferida pelo juízo da recuperação judicial.

Compete ao requerido postular no juízo da recuperação judicial que a decisão de ID 158815404 inclua a recuperação judicial deste feito.

Prossiga-se nos termos da decisão de ID 114107295”.

Relatam as Agravantes, em suma, que Juízo da Recuperação Judicial determinou a liberação de todas as penhoras efetivadas em desfavor das Agravantes.

Destacam, contudo, que o douto Juiz a quo manteve a hipoteca judiciária sobre bem de propriedade da empresa em recuperação judicial, em clara afronta ao disposto no art. 6º, III, da Lei 11.101/2005.

Reforçam que o Juiz da recuperação judicial determinou expressamente a liberação da penhora sobre o imóvel que se encontra hipotecado, ainda que em processo diverso.

Sustentam que o imóvel penhorado é de fundamental importância para que as empresas recuperandas possam honrar o pagamento de todos os seus credores.

Pedem a reforma da r. decisão Agravada, a fim de determinar “a desconstituição da hipoteca judiciária gravada sala comercial nº 512 do edifício Le Quartier Hotel & Bureau - objeto do R.21 da matrícula nº 108.576 - 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal”. Subsidiariamente, postula que a manutenção da hipoteca seja comunicada ao Juízo da recuperação judicial.

O Agravo de Instrumento foi recebido apenas no efeito devolutivo (Id. 48043575).

As contrarrazões ao Agravo de Instrumento foram apresentadas (Id. 48797570).

Preparo comprovado (Ids. 47852358-47853959).

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora FÁTIMA RAFAEL - Relatora

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do Agravo de Instrumento interposto por João Fortes Engenharia S.A (Em Recuperação Judicial) e outra contra a r. decisão que, nos autos do Processo nº 0734532-57.2018.8.07.0001, indeferiu o pedido de levantamento da hipoteca judiciária.

As Agravantes pedem a reforma da r. decisão agravada para que seja determinado o levantamento da hipoteca judiciária, sob o argumento de que o Juízo da Recuperação Judicial determinou a liberação de todas as penhoras efetivadas em desfavor das Agravantes.

Destacam, contudo, que o douto Juiz a quomanteve a hipoteca judiciária sobre bem de propriedade das empresas em recuperação judicial, em clara afronta ao disposto no art. 6º, III, da Lei 11.101/2005.

Sem razão as Agravantes.

O art. 495 do Código de Processo Civil assim dispõe sobre a hipoteca judiciária:

“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.

§ 1º A decisão produz a hipoteca judiciária:

I - embora a condenação seja genérica;

II - ainda que o credor possa promover o cumprimento provisório da sentença ou esteja pendente arresto sobre bem do devedor;

III - mesmo que impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo.

§ 2º A hipoteca judiciária poderá ser realizada mediante apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência.

§ 3º No prazo de até 15 (quinze) dias da data de realização da hipoteca, a parte informá-la-á ao juízo da causa, que determinará a intimação da outra parte para que tome ciência do ato.

§ 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.

§ 5º Sobrevindo a reforma ou a invalidação da decisão que impôs o pagamento de quantia, a parte responderá, independentemente de culpa, pelos danos que a outra parte tiver sofrido em razão da constituição da garantia, devendo o valor da indenização ser liquidado e executado nos próprios autos”.

Extrai-se do dispositivo legal transcrito que a sentença que condena ao pagamento de dinheiro vale como título constitutivo de hipoteca judiciária e permite ao credor que a averbe no registro imobiliário, para assegurar o direito real de preferência e seqüela em favor do credor hipotecário.

Nesse sentido, os processualistas Fredie Didier Jr. e Leonardo Carneiro da Cunha, Paula Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira¹ destacam a natureza real da hipoteca e a finalidade da sua averbação no Registro de Imóveis. Vejamos:

“A hipoteca é direito real de garantia sobre coisa alheia, por meio do qual um bem pertencente ao devedor passa a garantir o cumprimento de uma obrigação pecuniária, esse bem pode ser alienado para que o credor satisfaça o seu direito de crédito com o valor obtido com a alienação. A hipoteca pode ser a) convencional, quando nasce da vontade das partes; b) legal, quando decorre da lei (art. 1.489, Código Civil); e judiciária, quando decorre de decisão judicial; ‘todas, independente do móvel de sua constituição, têm por escopo fazer dos bens do devedor a garantia do credor.

A hipoteca judiciária está prevista no art. 495 do e no art. 167, I, 2, da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973).

Trata-se de efeito anexo da sentença que impõe obrigação de pagar quantia e se revela como medida extremamente eficaz para assegurar/garantir o resultado útil de futura execução judicial (...). Seu principal objetivo é prevenir a fraude à execução (art. 792, III, CPC), autorizando o credor a perseguir o bem onde quer que se encontre (direito de sequela) e dar-lhe o direito de preferência na execução do bem.

(...)

A hipoteca judiciária confere o direito de sequela e direito de preferência (art. 495, §4º, CPC). O CPC disciplina expressamente o assunto, resolvendo omissão legislativa do CPC-1973. Foi uma homenagem à coerência do sistema, pois o art. 1.422 do Código Civil já determinava que o credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de executar a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro”, ressalvada, naturalmente, a preferência instituída por leis específicas a outros créditos (art. 1.422, p. único, Código Civil). A preferência observará a prioridade no registro, como de regra (art. 495, §4º, fine, CPC)”.

No caso em exame, antes da decretação da recuperação judicial das Agravantes, foi averbada a hipoteca judicial da Sala Comercial nº 512, do Edifício Le Quartier Hotel & Bureau, objeto da Matrícula nº 108.576, junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (Id. 48797571, p. 7).

Verifica-se, assim, que, diversamente dos atos de mera constrição que recaíram sobre os bens das empresas recuperandas, a hipoteca judicial assegura o direito preferência e sequela em relação ao referido imóvel, de modo que o seu levantamento depende de expressa concordância do credor titular da respectiva garantia, nos termos do art. 50, §1º, da Lei 11.101/2005:

“Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

(...)

§ 1º Na alienação de bem objeto de garantia real, a supressão da garantia ou sua substituição somente serão admitidas mediante aprovação expressa do credor titular da respectiva garantia”.

Nesse sentido é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO EMPRESARIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PLANO DE RECUPERAÇÃO. NOVAÇÃO. EXTENSÃO. COBRIGADOS. IMPOSSIBILIDADE. GARANTIAS. SUPRESSÃO OU SUBSTITUIÇÃO. CONSENTIMENTO. CREDOR TITULAR. NECESSIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se a cláusula do plano de recuperação judicial que prevê a supressão das garantias reais e fidejussórias pode atingir os credores que não manifestaram sua expressa concordância com a aprovação do plano.

3. A cláusula que estende a novação aos coobrigados é legítima e oponível apenas aos credores que aprovaram o plano de recuperação sem nenhuma ressalva, não sendo eficaz em relação aos credores ausentes da assembleia geral, aos que abstiveram-se de votar ou se posicionaram contra tal disposição.

4. A anuência do titular da garantia real é indispensável na hipótese em que o plano de recuperação judicial prevê a sua supressão ou substituição.

5. Recurso especial interposto Tonon Bionergia S.A., Tonon Holding S.A. e Tonon Luxemborg S.A. não provido. Agravo em recurso especial interposto por CCB BRASIL - China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo não conhecido. (REsp n. 1.794.209/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 12/5/2021, DJe de 29/6/2021.)

Assim, em razão da natureza real, o levantamento da hipoteca judicial depende da aquiescência do credor, o que não aconteceu na espécie.

Destaca-se, inclusive, que o douto Juiz da Recuperação Judicial, embora tenha determinado o levantamento das condições incidentes sobre o referido bem, manteve a averbação da hipoteca judicial.

Por fim, o pedido subsidiário de comunicação ao Juízo da Recuperação Judicial também não procede, pois, além de a situação existir antes mesmo do decreto de recuperação judicial, as empresas recuperandas podem informar nos autos da recuperação a permanência da hipoteca judicial, razão pela qual a comunicação se mostra desnecessária.

Ante o exposto, CONHEÇO e NEGOU PROVIMENTO ao Agravo de Instrumento.

É como voto.

A Senhora Desembargadora MARIA DE LOURDES ABREU - 1º Vogal

Com o relator

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

Com o relator

DECISÃO

CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME