



Órgão	7ª Turma Cível
Processo N.	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0739635-38.2024.8.07.0000
AGRAVANTE(S)	MV CONSTRUCOES EIRELI - ME
AGRAVADO(S)	FABIO ROBERTO LAUCK, MARCIA CRISTINA ALBA LAUCK, JORGE ALFREDO LAUCK e EUNICE CARDOSO LAUCK
Relatora	Desembargadora SANDRA REVES
Acórdão N°	1956037

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL DADO EM GARANTIA REAL. DIVERSAS HIPOTECAS. PENHORA E ALIENAÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONSTATADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em execução de título extrajudicial, indeferiu o pedido de alienação judicial do imóvel dado em garantia hipotecária, em razão da existência de hipotecas com prioridade registradas na matrícula do bem.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em (i) verificar a possibilidade de se realizar penhora e alienação judicial de bem imóvel dado em garantia real independentemente da existência de outros gravames hipotecários com grau superior ao da parte exequente, ora recorrente, e (ii) analisar se houve prática de atos caracterizadores de litigância de má-fé por um dos agravados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A existência de hipotecas com prioridade registradas no imóvel não é motivo suficiente para impossibilitar sua penhora e alienação judicial, desde que se respeite os direitos dos demais credores hipotecários e a ordem de preferência, conforme o art. 1.422 do CC e os arts. 797, 799, I, 804, *caput*, 889, V, 908 e 909 do CPC.

4. Na execução de crédito com garantia real, a penhora deve recair sobre a coisa dada em garantia, com base no art. 835, § 3º, do CPC. Ainda que tal preferência não seja absoluta, inexistente situação excepcional capaz de afastá-la no caso concreto, pois o bem objeto da garantia é suficiente para o pagamento do débito e próprio para tal finalidade.

5. Diante dos elementos capazes de demonstrar que a hipoteca de primeiro grau relativa ao imóvel foi anulada judicialmente e que a adjudicação mencionada na matrícula do bem não foi levada a efeito, não há óbice para o deferimento da medida requerida pela parte recorrente.

6. Por não se identificar a prática de uma das condutas previstas no art. 80 do CPC, as penalidades por litigância de má-fé não devem ser aplicadas. Ainda que sejam relevantes as informações trazidas pela parte agravante, é incabível concluir que o agravado teria agido com o dolo de alterar a verdade dos fatos para induzir o juízo a erro ao noticiar, em suas contrarrazões, o registro da carta de adjudicação do imóvel pela suposta credora hipotecária em primeiro grau, pois tal informação ainda consta na matrícula do bem.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, SANDRA REVES - Relatora, MAURICIO SILVA MIRANDA - 1º Vogal e FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora SANDRA REVES, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. PROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por MV Construções Eireli ME contra a decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, que, na execução ajuizada contra Fabio Roberto Lauck, Marcia Cristina Alba Lauck, Jorge Alfredo Lauck e Eunice Cardoso Lauck, indeferiu o pedido de alienação judicial do imóvel dado em garantia hipotecária (ID 192259627 do processo n. 0739188-91.2017.8.07.0001).

Os embargos de declaração opostos contra a referida decisão foram rejeitados (ID 208793993 dos autos de origem).

Nas razões do agravo (ID 64226805), a parte recorrente explica que a execução ajuizada na origem tem como objeto contrato garantido por hipoteca.

Expõe que o pedido de hasta pública do imóvel dado em garantia hipotecária foi indeferido sob a justificativa de que existem outras hipotecas com prioridade.

Considera cabível que qualquer dos credores hipotecários apresentem requerimento de alienação judicial do bem, independentemente do grau da hipoteca.

Defende a possibilidade de que múltiplas penhoras ou hipotecas recaiam sobre o mesmo imóvel, desde que se observe o direito de preferência, conforme o art. 797 do CPC.

Sustenta que, para que o bem seja levado a hasta pública, os demais credores hipotecários devem ser intimados para se manifestarem, conforme o art. 799, I, do CPC.

Afirma que a decisão agravada enfraquece o instituto da garantia hipotecária e prejudica a satisfação de seu crédito.

Aduz que *“o imóvel hipotecado é uma fazenda com mais de 2000 hectares com pivôs de plantação e possui alto valor de mercado, chegando a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), de maneira que sua alienação facilmente quitaria todas a hipotecas anteriores”*.

Requer que o recurso seja conhecido e provido para reformar a decisão recorrida.

Preparo recolhido (ID 64228163).

Nas contrarrazões (IDs 65533603 e 65664659), os agravados Fábio Roberto Lauck e Eunice Cardoso Lauck requerem o desprovimento do recurso.

Apesar de intimados, os recorridos Marcia Cristina Alba Lauck e Jorge Alfredo Lauck não apresentaram contraminutas (IDs 65294200 e 65962242).

Após a inclusão do recurso em pauta de julgamento, a parte agravante juntou a petição de ID 66834237, na qual requer aplicação de multa por litigância de má-fé contra Fábio Roberto Lauck. Para tanto, alega que o referido agravado, em suas contrarrazões, alterou a verdade dos fatos ao noticiar a adjudicação do imóvel pela sociedade empresária Galvani Indústria, Comércio e Serviços S.A. Informa ter ocorrido sucessão empresarial entre a Galvani e a Fosfato do Norte-Nordeste S.A. (Fosnor). Afirma não ter sido realizada a adjudicação do imóvel pela Galvani ou sua sucessora. Aduz que a validade da hipoteca de primeiro grau que recai sobre o bem está sob análise judicial no processo n. 1117283-28.2017.8.26.0100. Acrescenta que a aludida hipoteca foi cancelada.

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora SANDRA REVES - Relatora

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo de instrumento.

Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial ajuizada por MV Construções Eireli ME contra Fabio Roberto Lauck, Marcia Cristina Alba Lauck, Jorge Alfredo Lauck e Eunice Cardoso Lauck.

O objeto da execução é a escritura pública com confissão de dívida assinada em 25/2/2016 (ID 12164720). A dívida é oriunda de contrato de mútuo. À época da assinatura da escritura, o débito era correspondente a R\$ 1.784.000,00 (um milhão setecentos e oitenta e quatro mil reais).

Para garantia do pagamento da dívida, estabeleceu-se a hipoteca do imóvel rural localizado na Fazenda Nossa Senhora Aparecida II, em Formosa do Rio Preto/BA.

Na decisão ora recorrida, o pedido de alienação judicial do imóvel supracitado foi indeferido sob a justificativa de que existem outras hipotecas com prioridade.

Diante disso, MV Construções Eireli ME interpôs este recurso.

Exposto o contexto, passa-se a apreciar a matéria.

De acordo com o art. 1.476 do CC, o dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, por meio de novo título, em favor do mesmo ou de outro credor. Assim, é possível que um imóvel seja objeto de diversas garantias hipotecárias.

O art. 1.475, *caput*, do mesmo diploma legal considera nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado. O parágrafo único desse artigo possibilita que as partes convençionem que o crédito hipotecário se vencerá se o imóvel for alienado.

Com base no referido dispositivo legal, depreende-se que o imóvel hipotecado pode ser objeto de constrição e alienação judicial. Para tanto, devem ser assegurados os direitos dos credores hipotecários e a ordem de preferência, conforme o art. 1.422 do CC^[1] e os arts. 797, 799, I, 804, *caput*, 889, V, 908 e 909 do CPC^[2].

Segue ementa de julgado deste Tribunal de Justiça a respeito do assunto:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRELIMINARES. NÃO CONHECIMENTO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADAS. PENHORA. IMÓVEL HIPOTECADO. BEM DESTINADO À VENDA. NATUREZA JURÍDICA DE MERCADORIA. POSSIBILIDADE. INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. PROCESSAMENTO. TEORIA MENOR. OBSTÁCULOS AO RESSARCIMENTO. (...) 5. Não há óbice legal à penhora de imóvel gravado por garantia hipotecária, desde que o exequente requeira a intimação do respectivo credor hipotecário, nos termos do inciso I, artigo 799 c/c inciso V, artigo 889, ambos do Código de Processo Civil. (...) 9. Recurso conhecido e provido. (Acórdão 1931633, 07222221220248070000, Relator(a): MARIA DE LOURDES ABREU, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 3/10/2024, publicado no DJE: 28/10/2024. Pág.: Sem Página Cadastrada)

Assim, a existência de hipotecas com prioridade registradas no imóvel não é motivo suficiente para impossibilitar sua constrição, desde que se respeite os direitos dos demais credores hipotecários e a ordem de preferência.

Vale lembrar que, nas dívidas garantidas por hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação, conforme o art. 1.419 do CC. Em razão do direito de sequela, assegura-se ao titular do direito real perseguir a coisa em poder de quem esteja, penhorar o bem e aliená-lo judicialmente.

Com base no art. 835, § 3º, do CPC, na execução de crédito com garantia real, como no caso em tela, a penhora deve recair sobre a coisa dada em garantia. Ainda que tal preferência não seja absoluta, inexistente situação excepcional capaz de afastá-la no caso concreto, pois o bem objeto da garantia é suficiente para o pagamento do débito e próprio para tal finalidade.

Para refutar o cabimento da constrição e da alienação judicial, o agravado Fábio Roberto Lauck, em suas contrarrazões, informa que o bem foi adjudicado para Galvani Indústria, Comércio e Serviços Ltda., credor hipotecário em primeiro grau.

Para analisar tal questão, é necessário verificar a matrícula atualizada do imóvel e as informações trazidas na petição de ID 66834237.

Na matrícula do imóvel rural localizado na Fazenda Nossa Senhora Aparecida II, em Formosa do Rio Preto/BA, foram registrados os seguintes gravames hipotecários: (i) hipoteca de primeiro grau em favor da Galvani Indústria, Comércio e Serviços Ltda., (ii) hipoteca de segundo grau em favor do Banco Original do Agronegócio S.A., (iii) hipoteca de terceiro grau em favor da Centro Car Fomento Comercial Ltda. ME, (iv) hipoteca de quarto grau em favor da Alpha Cobrança Fomento Mercantil e Assessoria Financeira Ltda. e (v) hipoteca de quinto grau em favor da MV Construções Eireli ME, ora recorrente (ID 66834239, p. 12).

Em 22/9/2016, registrou-se na matrícula a carta de adjudicação extraída do acordo homologado na execução de título extrajudicial n. 1002930-92.2016.8.26.0428, ajuizada por Galvani Indústria, Comércio e Serviços Ltda. contra Jorge Alfredo Lauck, Eunice Cardoso Lauck, Fabio Roberto Lauck, Marcia Cristina Alba Lauck, Jacob Lauck e Terezinha Klein Lauck (ID 66834239, p. 9/10).

Contudo, como noticiado pela parte agravante (ID 66834237), a validade da hipoteca de primeiro grau registrada em favor da Galvani, sucedida pela empresa Fosfatados do Norte-Nordeste S.A. (Fosnor), foi

objeto do processo n. 1117283-28.2017.8.26.0100, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Paulínia/SP.

Em consulta processual^[3], verifica-se que, na sentença proferida em 29/3/2019, o pedido foi julgado procedente para determinar o cancelamento da hipoteca supracitada. Em acórdão prolatado em 24/8/2021 pela 15ª Câmara de Direito Privado do TJSP, a sentença foi mantida^[4]. O processo aguarda a análise de agravo em recurso especial.

Ademais, o documento de ID 66834240 (relativo ao cumprimento de sentença n. 0000244-08.2020.8.26.0428 – 2ª Vara Cível da Comarca de Paulínia/SP^[5]) indica que houve descumprimento do acordo celebrado no processo n. 1002930-92.2016.8.26.0428, do qual foi extraída a carta de adjudicação mencionada na matrícula do imóvel. Em outros termos, há indícios de que a adjudicação não foi levada a efeito.

Destaca-se, ainda, a existência de indisponibilidades e de penhoras recentes registradas/averbadas na matrícula do bem.

Existem, portanto, elementos capazes de demonstrar que a hipoteca de primeiro grau foi anulada e que o imóvel não foi retirado do patrimônio da parte recorrida nem transferido, como pagamento, para o patrimônio de outro credor.

Nesse contexto, não há óbice para o deferimento da medida requerida pela parte agravante, desde que sejam observados os direitos dos demais credores hipotecários e a ordem de preferência, como já exposto.

Por essas razões, a decisão agravada deve ser reformada.

Litigância de má-fé

Como relatado, a parte agravante juntou petição na qual requer aplicação de multa por litigância de má-fé contra Fábio Roberto Lauck. Para tanto, alega que o referido agravado, em suas contrarrazões, alterou a verdade dos fatos ao noticiar a adjudicação do imóvel pela sociedade empresária Galvani Indústria, Comércio e Serviços S.A. Informa ter ocorrido sucessão empresarial entre a Galvani e a Fosfato do Norte-Nordeste S.A. (Fosnor). Afirma não ter sido realizada a adjudicação do imóvel pela Galvani ou sua sucessora. Aduz que a validade da hipoteca de primeiro grau que recai sobre o bem está sob análise judicial no processo n. 1117283-28.2017.8.26.0100. Acrescenta que a aludida hipoteca foi cancelada.

A litigância de má-fé, para ser caracterizada, pressupõe a prática de uma das condutas previstas no art. 80 do CPC, que assim prevê:

Art. 80. Considera-se litigante de má-fé aquele que:

I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;

II - alterar a verdade dos fatos;

III - usar do processo para conseguir objetivo ilegal;

IV - opuser resistência injustificada ao andamento do processo;

V - proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;

VI - provocar incidente manifestamente infundado;

VII - interpor recurso com intuito manifestamente protelatório.

As sanções pertinentes estão previstas no art. 81 do CPC e podem ser aplicadas de ofício ou a requerimento^[6].

No caso em análise, não se constata postura violadora da boa-fé processual.

Ainda que sejam relevantes as informações trazidas pela parte agravante, é incabível concluir que o agravado teria agido com o dolo de alterar a verdade dos fatos para induzir o juízo a erro ao noticiar, em suas contrarrazões, o registro da carta de adjudicação do imóvel pela suposta credora hipotecária em primeiro grau, pois tal informação ainda consta na matrícula do bem (ID 66834239, p. 12).

Cabe transcrever ementas de julgados deste TJDFT que expõem a necessidade de se comprovar o dolo e o prejuízo processual para se caracterizar a má-fé do litigante:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PLANO DE SAÚDE. DESCUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL. ASTREINTS. REVISÃO. REDUÇÃO. EXCEPCIONALIDADE. POSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. JUROS DE MORA. NÃO INCIDÊNCIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CONFIGURADA. (...) 4. Para a configuração da litigância de má-fé, é imprescindível a presença inquestionável do dolo na conduta da parte, como desejo deliberado de causar dano processual à parte adversa, uma vez que a má-fé não pode ser presumida, bem como a existência do elemento objetivo, ou seja, a comprovação do efetivo prejuízo processual sofrido. 5. Agravo de instrumento conhecido e parcialmente provido. (Acórdão 1920230, 07250178820248070000, Relator(a): GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 11/9/2024, publicado no DJE: 25/9/2024. Pág.: Sem Página Cadastrada)

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. REJEIÇÃO. CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. AÇÃO DE ALIMENTOS. FILHO MENOR. COTEJO DO BINÔMIO NECESSIDADE-POSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. LITIGÂNCIA

DE MÁ-FÉ. NÃO CONFIGURADA. (...) 7. Para a configuração da litigância de má-fé, faz-se necessária a comprovação de que a parte tenha agido com dolo, que não pode ser presumido, bem como do objetivo de causar dano processual à parte contrária, agindo com deslealdade processual. 8. No caso em exame não se observa a prática de ato doloso ou culpa grave e de efetivo prejuízo à parte apelada que se amoldem às hipóteses previstas no art. 80 do Código de Processo Civil. 9. Não demonstrada nenhuma das condutas previstas no art. 80 do CPC, rejeita-se a aplicação de multa por litigância de má-fé ao apelante. 10. Preliminar rejeitada. Negou-se provimento ao apelo. (Acórdão 1945509, 07053364820238070007, Relator(a): ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 13/11/2024, publicado no DJE: 2/12/2024. Pág.: Sem Página Cadastrada)

Ante o exposto, por não se identificar a prática de uma das condutas previstas no art. 80 do CPC, as penalidades por litigância de má-fé não devem ser aplicadas.

Dispositivo

Com esses fundamentos, conheço do recurso e dou-lhe provimento para deferir a penhora do imóvel indicado e possibilitar que o bem seja avaliado e levado a hasta pública, com observância dos direitos dos demais credores hipotecários e da ordem de preferência para satisfação do crédito.

É como voto.

[1] Art. 1.422. O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de executar a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro. Parágrafo único. Excetuam-se da regra estabelecida neste artigo as dívidas que, em virtude de outras leis, devam ser pagas precipuamente a quaisquer outros créditos.

[2] Art. 797. Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados. Parágrafo único. Recaindo mais de uma penhora sobre o mesmo bem, cada exequente conservará o seu título de preferência.

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; (...)

Art. 804. A alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese será ineficaz em relação ao credor pignoratício, hipotecário ou anticrético não intimado. (...)

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: (...) V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; (...)

Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

§ 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

Art. 909. Os exequentes formularão as suas pretensões, que versarão unicamente sobre o direito de preferência e a anterioridade da penhora, e, apresentadas as razões, o juiz decidirá.

[3] Disponível em: >. Acesso em 5/12/2024.

[4] Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/show.do?processo.codigo=RI0056Z8T0000>>. Acesso em 5/12/2024.

[5] Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/show.do?processo.codigo=RI0070PY50000&processo.foro=990&processo.numero=00002440820208260428>>. Acesso em 5/12/2024.

[6] Art. 81. De ofício ou a requerimento, o juiz condenará o litigante de má-fé a pagar multa, que deverá ser superior a um por cento e inferior a dez por cento do valor corrigido da causa, a indenizar a parte contrária pelos prejuízos que esta sofreu e a arcar com os honorários advocatícios e com todas as despesas que efetuou.

§ 1º Quando forem 2 (dois) ou mais os litigantes de má-fé, o juiz condenará cada um na proporção de seu respectivo interesse na causa ou solidariamente aqueles que se coligaram para lesar a parte contrária.

§ 2º Quando o valor da causa for irrisório ou inestimável, a multa poderá ser fixada em até 10 (dez) vezes o valor do salário-mínimo.

§ 3º O valor da indenização será fixado pelo juiz ou, caso não seja possível mensurá-lo, liquidado por arbitramento ou pelo procedimento comum, nos próprios autos.

O Senhor Desembargador MAURICIO SILVA MIRANDA - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECIDO. PROVIDO. UNÂNIME.