



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.23.105594-8/001  
**Relator:** Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant  
**Data do Julgamento:** 30/08/2023  
**Data da Publicação:** 01/09/2023

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA- CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS. REGISTRO DE PENHORA - EXISTÊNCIA DE HIPOTECA CEDULAR NO IMÓVEL - ART. 69 DO DEC. LEI 167/67 - REQUISITOS PARA AFASTAR A REGRA - AUSENCIA.

A suscitação de dúvida é um procedimento administrativo destinado a aferir a legalidade das exigências impostas pelo oficial de registro.

Embora possa ser flexibilizada a regra contida no art. 69 do Decreto-lei 167/67, conforme reiterada jurisprudência pátria, no caso dos autos, deve ser julgada procedente a dúvida, suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, para impedir o registro de penhora em imóvel com hipoteca cédular por não ter restado comprovado qualquer argumento capaz de afastar o caráter absolutório da norma.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.105594-8/001 - COMARCA DE VAZANTE - APELANTE(S): RICIERI JOSE MINGONI - APELADO(A)(S): JACQUELINE ROSA GUIMARAES STEHLING DOS SANTOS

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em <NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO>.

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT  
RELATOR

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT (RELATOR)

## V O T O

<Trata-se de Apelação interposta por Ricieri Jose Mingoni contra a sentença (documento eletrônico n.21) proferida pela MM. Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Vazante que, nos autos da "suscitação de dúvida" ajuizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, julgou procedente a dúvida, com a manutenção da negativa de registro em relação à penhora sobre o imóvel objeto do R-8.665, pretendida por Ricieri José Mingoni. Nos termos do art. 207 da Lei 6.015/73, condenou o interessado ao pagamento das custas processuais.

Nas razões (documento eletrônico n.25) o Interessado/Apelante alega, em síntese: a) que foi apresentada para registro no CRI local o Termo de Redução à Penhora, oriundo do processo executivo 56902-75.1991.8.09.0029, o qual tramita perante a 2ª vara cível da Comarca de Catalão, Goiás; b) que na nota devolutiva o Suscitante/Apelado se recusou a efetuar o registro ao argumento de ser os imóveis impenhoráveis, posto que possuem registro de Hipoteca Cédular; c) que não existe impedimento para o registro da penhora em bens com registro anterior de hipoteca e nem tampouco necessita de prévia anuência do credor hipotecário para efetivação de registro de registro da penhora; d) que o art. 799, I, do CPC prevê tão somente o dever do exequente de requerer a intimação do credor hipotecário, quando a penhora recair sobre bens gravados por hipoteca; e) que a existência de registro de hipoteca cédular não garante a impenhorabilidade do imóvel, podendo este ser penhorado até mesmo em ação de execução de título executivo extrajudicial, conforme no presente caso; f) que o argumento do Suscitante/Apelado de que o artigo 69 do decreto lei 167/67, impediria o registro da penhora também não procede, vez que o posicionamento atual do Superior Tribunal de Justiça, bem como dos tribunais regionais é no sentido de que a impenhorabilidade contida no artigo supracitado não é absoluta, garantindo tão somente a preferência do credor hipotecário; f) que do mesmo modo, não se aplica o artigo 69 do DL 167/67 o fato de a dívida encontrar-se vencida. Requer a total procedência do recurso para reformar a decisão recorrida determinando imediato registro da penhora na matrícula do imóvel.

Sem contrarrazões (documento eletrônico n.31).

É o relatório. Decido.

Conheço da Apelação, eis que presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Trata-se de suscitação de dúvida em que pretende o Suscitante/Apelado que seja esclarecida a controvérsia acerca da negativa do pedido de registro de penhora pretendido pelo Interessado/Apelante, por estar gravado com hipoteca censual.

O art. 198 da Lei de Registros Públicos, (Lei n. 6.015, de 31/12/1973, dispõe que, em havendo incertezas ou qualquer exigência a ser cumprida relativamente ao registro imobiliário, na hipótese de discordância por parte do apresentante, o Oficial encaminhará a suscitação de dúvida ao Juízo competente para ações registrais, o qual julgará procedente ou não.

Sobre o tema leciona Walter Ceneviva, na obra - Lei dos Notários e dos Registradores Comentada (Lei n. 8.935/94), p. 179: "verbis":

A Dúvida define o procedimento administrativo, pelo qual o serventário submete à decisão judicial, a pedido do interessado, a exigência apresentada por aquele e não satisfeita por este.

Do mesmo modo, ensina Luiz Guilherme Loureiro na obra - Registros Públicos - Teoria e Prática, VitalSource Bookshelf Online, "verbis":

"Dúvida é o procedimento administrativo por meio do qual o apresentante de um título registral, não se conformando com as exigências formuladas pelo registrador ou com a decisão que desde logo negue o registro, requer ao juiz competente para que este, após proceder à requalificação do documento, determine que este tenha acesso ao fôlio real. Na dúvida, objetiva-se tão somente examinar a registrabilidade do título: somente se admite a dúvida quando se tratar de registro em sentido estrito. Não tem lugar o procedimento ora analisado nas hipóteses de averbação, e havendo dissenso quanto a esta espécie de inscrição, deve o interessado pleitear ao oficial que formule um pedido de providência ao juiz competente."

No caso em análise, a dúvida suscitada refere-se, ao fato de existir hipoteca censual do imóvel em que se pretende fazer o registro da penhora. O Interessado/Apelante, por sua vez, insiste que há possibilidade de penhora dos imóveis, uma vez que a impenhorabilidade contida no art. 69 do Dec-Lei nº 167/67 não é absoluta.

Observa, ainda, que as cédulas foram emitidas em 14/11/1991, ou seja, há mais de 30 anos atrás, estando por certo inclusive prescritas.

Contudo, insta salientar, que o fato das cédulas terem sido emitidas em 14/11/91, não comprova que houve o adimplemento total da obrigação.

Em momento algum nos autos o Interessado/Apelante comprovou a satisfação do crédito agrícola.

Acerca do assunto, reza o art. 69 do Decreto-Lei n. 167/67, que dispõe sobre títulos de crédito rural:

"Art 69. 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."

Logo, nos termos do art. 69 do Decreto-Lei nº 167/67, sendo constituída a cédula de crédito rural para a garantia de pagamento da dívida rural, o imóvel torna-se impenhorável.

Entretanto, como bem salientou o Interessado/Apelante, insta destacar que tal impenhorabilidade não é absoluta, devendo-se analisar o caso concreto, fazendo necessário demonstrar a ocorrência de algum fato determinante que seja apto a afastar tal regra.

Sobre o tema já se manifestou este Tribunal de Justiça:

"PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PENHORA - NULIDADE - BEM DADO EM GARANTIA DE CÉDULA DE CRÉDITO RURAL - VIOLAÇÃO DO ARTIGO 69 DO DECRETO-LEI N.º 167/67 - CONFIGURAÇÃO - EXCEÇÕES À IMPENHORABILIDADE - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO - RECURSO NÃO PROVIDO. - A impenhorabilidade do imóvel rural sobre o qual recai hipoteca constituída em garantia de cédula de crédito rural, prevista no artigo 69 do Decreto-Lei n.º 167/67, não é absoluta, podendo ser relativizada em casos excepcionais, nos termos da jurisprudência do STJ.- Para que seja afastada a impenhorabilidade do bem dado em garantia de cédula de crédito rural, é essencial que o interessado demonstre a ocorrência de alguma das circunstâncias aptas a afastar a regra." (AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0126.11.001304-5/001. Rel. Des. Márcio Idalmo Santos Miranda. Data do julgamento: 15/09/2015. Data da publicação: 29/09/2015)

"CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. HIPOTECA. IMPENHORABILIDADE. RELATIVIZAÇÃO. A impenhorabilidade



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

decorrente do art. 69 do Decreto Lei 167/67 pode ser relativizada: 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." (APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0647.13.014706-7/001. Rel. Des. Cabral da Silva. Data da julgamento: 03/03/2015. Data da publicação: 13/03/2015)

"DIREITO REGISTRAL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - AVERBAÇÃO DE PENHORA - GARANTIA HIPOTECÁRIA EM CONTRATO DE CÉDULA DE CRÉDITO RURAL - IMPENHORABILIDADE RELATIVA - AUSÊNCIA DE PROVA DOS FATOS ALEGADOS PARA ENSEJAR A AVERBAÇÃO PRETENDIDA - SENTENÇA MANTIDA. 1. Segundo jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, a impenhorabilidade dos bens entregues em garantia hipotecária tanto em cédula de crédito rural como industrial é relativa (art. 69 do Decreto-Lei nº 167/67), sendo admitida, entre outros casos, quando o valor dos bens excede a dívida garantida pela hipoteca. 2. A ausência de prova dos fatos alegados pelo apelante, relativamente ao valor dos bens imóveis e das dívidas garantidas pelas hipotecas, implica a manutenção da sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo registrador, para lhe determinar que não proceda à pretendida averbação da penhora. 3. Recurso não provido."(APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0460.10.003665-2/001. Rel. Des. Edgard Penna Amorim. Data de julgamento: 02/02/2012. Data da publicação: 09/02/2012) (grifou-se)

E como destacado pelo Magistrado Primevo, o Superior Tribunal de Justiça, entende pela possibilidade de relativização do disposto na disposição legal em destaque, nos casos de: a) créditos de natureza alimentar ou trabalhista; b) em sede de execução fiscal, em razão da preferência dos créditos tributários; c) após o período de vigência do contrato de financiamento; d) quando houver a anuência do credor; e e) quando ausente risco de esvaziamento da garantia, tendo em vista o valor do bem ou a preferência do crédito cedular.

Todavia, nenhuma das circunstâncias restou comprovadas nos autos.

Desse modo, o Oficial Suscitante agiu em obediência aos preceitos legais, sendo correta a recusa em proceder ao registro da penhora na matrícula do imóvel R-8.665.

Diante de tais considerações, NEGOU PROVIMENTO À APELAÇÃO interposta, mantendo incólume a sentença por seus próprios fundamentos.

Sem custas.

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "<NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO>"