



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.21.030417-6/001
Relator: Des.(a) Valdez Leite Machado
Relator do Acórdão: Des.(a) Valdez Leite Machado
Data do Julgamento: 01/07/2021
Data da Publicação: 01/07/2021

EMENTA:AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PENHORA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DE IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - TERMO DE PENHORA E AVERBAÇÃO NO RESPECTIVO REGISTRO DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE - HASTA PÚBLICA - INDEFERIMENTO.

- Nos termos do art. 835, inc. XII, do Código de Processo Civil, é perfeitamente admitida a penhora de direitos creditórios de imóvel objeto de alienação fiduciária, devendo, ainda, ser deferida a expedição do termo de penhora e respectiva averbação no Ofício de Registro de Imóveis, dando-se publicidade ao ato. Todavia, indefere-se a realização de hasta pública, uma vez que a alienação dos referidos direitos implicaria em sub-rogação contratual da devedora fiduciante, em relação ao contrato firmado com o credor fiduciário, que não é parte na execução e não pode ser prejudicado pela referida penhora.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.21.030417-6/001 - COMARCA DE UBERLÂNDIA - AGRAVANTE(S): MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA - AGRAVADO(A)(S): LARISSA NEVES AMARAL SANTOS

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

DES. VALDEZ LEITE MACHADO
RELATOR.

DES. VALDEZ LEITE MACHADO (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por MRV Engenharia e Participações Ltda., qualificada nos autos, contra a decisão proferida pelo MM. Juiz da 10ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia, em execução fundada em título extrajudicial que move em desfavor de Larissa Neves Amaral Santos, que deferiu o pedido de penhora sobre os direitos aquisitivos da recorrida, provenientes do contrato de alienação fiduciária do imóvel de matrícula n. 198.499 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, porém indeferiu os pedidos de lavratura do termo de penhora, bem como a designação de hasta pública de tais direitos aquisitivos penhorados.

Asseverou que não constitui óbice à eventual alienação judicial dos direitos aquisitivos, a simples circunstância de ser o imóvel alienado fiduciariamente, porquanto, como serão leiloados apenas os direitos pessoais que a agravada fiduciante possa ter sobre ele, os direitos da instituição financeira fiduciária estarão integralmente preservados.

Argumentou que, em caso de eventual hasta pública, os créditos da credora fiduciária teriam prioridade de satisfação, visto que a dívida, objeto da execução, possui natureza jurídica 'propter rem', em que o próprio imóvel responde pelo débito cobrado.

Requeru a reforma da decisão recorrida, determinando-se a averbação ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia da penhora realizada, bem como a designação de hasta pública para a alienação dos direitos aquisitivos da agravada, oriundos do contrato de alienação fiduciária do imóvel de matrícula n. 198.499.

A d. Julgadora singular informou à f. 410 PDF que a decisão foi mantida.

Não houve apresentação de contrarrazões.

É o relatório, em resumo.

Presentes os requisitos legais, conheço do recurso.

Observo que a parte agravante pretende a reforma da decisão, que indeferiu o pedido de lavratura de termo de penhora e a avaliação do imóvel, por entender que a penhora recaiu sobre os direitos do contrato de alienação fiduciária, ou seja, sobre os direitos creditórios, e, assim, o imóvel de matrícula 198.499, do 1º Ofício da Comarca de Uberlândia, ainda não se encontra na esfera de domínio do devedor.

Com efeito, sobre o tema em análise, cumpre inicialmente registrar que não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, todavia, é unânime hoje na jurisprudência, ser possível a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, uma vez que o art. 835, inciso XII do CPC/15 permite a constrição de "direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia".

Neste sentido, os recentes julgados do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. 1. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284 DO STF. 2. TAXAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. ACÓRDÃO QUE ADOTOU A MESMA ORIENTAÇÃO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO. 2. De fato, "não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes" (REsp 1.677.079/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/9/2018, DJe 1º/10/2018). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no REsp 1808154/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/12/2019, DJe 12/12/2019 - g.n)

PROCESSUAL CIVIL. PENHORA SOBRE DIREITOS. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE. ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DESNECESSIDADE. 1. Cuida-se de inconformismo com acórdão do Tribunal de origem que, em Agravo de Instrumento, decidiu pela impossibilidade da penhora recair sobre os direitos do devedor, oriundos do contrato de alienação fiduciária, sem a anuência do credor fiduciário.

2. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido da viabilidade da penhora de direitos que o devedor fiduciante possui sobre o bem oriundo de contrato de alienação, não sendo requisito da constrição a anuência do credor fiduciário, uma vez que a referida penhora não prejudica o credor fiduciário, que poderá ser substituído pelo arrematante que assume todas as responsabilidades para consolidar a propriedade plena do bem alienado. Citam-se precedentes: REsp 1.703.548/AP, Rel. Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 14/5/2019; AgInt no AREsp 644.018/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 10/6/2016; REsp 901.906/DF, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe 11/2/2010.

3. Esclarece-se, por oportuno, que a penhora, na espécie, não tem o condão de afastar o exercício dos direitos do credor fiduciário resultantes do contrato de alienação fiduciária, pois, do contrário, estaria a permitir a ingerência na relação contratual sem lei que o estabeleça. Até porque os direitos do devedor fiduciante, objeto da penhora, subsistirão na medida e na proporção em que cumprir com suas obrigações oriundas do contrato de alienação fiduciária. A propósito: REsp 910.207/MG, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJ 25/10/2007; REsp 1.051.642/RS, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 2/2/2010; REsp 1.697.645/MG, Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 25/4/2018. 4. Recurso Especial provido. (REsp 1821600/BA, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/08/2019, DJe 05/09/2019)

De fato, não se admite a penhora de bem gravado com cláusula de alienação fiduciária, porquanto, tão somente após a quitação de todas as parcelas do financiamento, quando o imóvel se tornará propriedade do devedor fiduciante, nos moldes do artigo 1.361 do Código Civil.

Em tais situações, o credor fiduciário detém a propriedade resolúvel e a condição de possuidor indireto do imóvel, ao passo que o devedor fiduciante é imitado na posse direta do bem, possuindo mera expectativa de direito à futura consolidação da propriedade em seu benefício, quando do adimplemento do débito.

Diante desse cenário, a jurisprudência autoriza apenas a penhora de eventuais direitos aquisitivos do aludido contrato de alienação fiduciária, exatamente por possuírem expressão econômica, nos termos do artigo 835, inc. XII, do Código de Processo Civil.

Assim, conclui-se ser admissível, tão somente, a constrição sobre os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, e não a penhora do próprio bem alienado fiduciariamente, como foi deferido na instância de origem.

Todavia, foi indeferido o pedido para que seja lavrado o termo de penhora e respectiva averbação no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, para que a exequente, ora agravante, possa realizar a hasta pública para a alienação dos direitos aquisitivos da parte da agravada, oriundos do contrato de alienação fiduciária do imóvel de matrícula n. 198.499, sendo este o objeto deste recurso.

Sobre a questão, cumpre lembrar que o cerne do instituto da alienação fiduciária está na transmissão do imóvel ao credor, ainda que em caráter resolúvel, não se encontrando o bem objeto da garantia no patrimônio do devedor. Uma simples leitura do art. 22 da Lei n. 9.514/97 é suficiente para se concluir que

a contratação da transferência do bem, mesmo com o escopo de garantia, faz com que o devedor não tenha mais a disponibilidade sobre ele. O imóvel pertence ao credor, na hipótese, Banco do Brasil S/A (f. 365-366 PDF), em que pese a resolubilidade do seu direito.

Por outro lado, o mesmo não se pode dizer sobre os direitos do devedor fiduciante. Cumpre registrar que constará no termo de penhora a constrição sobre os direitos aquisitivos, e não sobre o imóvel dado em garantia de alienação fiduciária ao banco credor.

Assim, a meu ver, deve-se deferir o pedido da ora agravante para que seja lavrado o respectivo termo de penhora.

Como a penhora se efetiva com a lavratura do respectivo termo, na forma do art. 845, §1º c/c o 'caput' do art. 838, todos do CPC, deverá, ainda ser deferido o pedido de averbação à margem da matrícula no registro imobiliário, não restando dúvidas quanto à constrição judicial sobre direitos aquisitivos pertencentes à devedora relativamente ao imóvel por ela financiado.

Ora, sendo possível penhora sobre direitos creditórios detidos pelo devedor sobre imóvel alienado fiduciariamente, nada impede a sua averbação na respectiva matrícula do imóvel, a fim de se dar publicidade ao ato.

Com efeito, o valor do bem, do saldo devedor e os créditos da executada sobre o imóvel, já requisitados ao Banco do Brasil S/A (f. 377-383 PDF) serão variáveis relevantes para a agravante aferir a viabilidade de dar regular prosseguimento ao crédito ora pleiteado.

Porém, tratando-se de imóvel fiduciariamente alienado, é evidente que o comando para penhora de direitos aquisitivos sobre ele incidentes e pertencentes à devedora fiduciante, o qual encontra fundamento legal na regra do art. 835, XII, do CPC/15, ensejará o pagamento do crédito reclamado tão somente após alienação do imóvel objeto de financiamento.

Com efeito, não poderão ser levados a leilão judicial direitos aquisitivos, visto que decorrentes de contrato de alienação fiduciária e sujeitos a alteração periódica de valor por força da mensal modificação do saldo devedor em face tanto de amortizações realizadas, quanto de correções da dívida remanescente pela aplicação de juros contratados no mútuo celebrado.

Mas, estando legalmente admitida a constrição sobre direitos do devedor, como acima exposto, é de ser superada a dificuldade de avaliação desse ativo patrimonial que não admite sub-rogação contratual da executada, devedora fiduciante, afinal, haveria de ser aceita a pessoa arrematante, pelo banco credor fiduciário, se levados a leilão os direitos aquisitivos, o que ensejaria, pela manutenção do contrato de mútuo, a feitura de aditamento contratual para admitir o novo devedor fiduciante, aquele que assumira a posição contratual antes ocupada pela executada.

Enfim, ainda que se trate de crédito futuro, os direitos do devedor fiduciante podem ser tanto penhorados como também averbada a penhora no respectivo registro do imóveis, uma vez que tais atos processuais não impedirão o credor fiduciário, Banco do Brasil, de promover o leilão para a alienação do imóvel, nos termos do artigo 27, "caput", da Lei n. 9.514/97, caso a dívida da executada-devedora-fiduciante não seja paga, e eventual saldo remanescente em favor da devedora poderá garantir, em parte, a presente execução, caso haja a consolidação da propriedade.

Neste contexto, não tendo recaído a penhora sobre o imóvel, mas sobre direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária e não estando caracterizado qualquer prejuízo ao credor fiduciário no recebimento do seu crédito, deve ser deferido o pedido de expedição do termo de penhora e respectiva averbação no 1º Ofício de Imóveis da Comarca de Uberlândia.

Neste sentido:

EMENTA: CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA, ORA EM FASE DE EXECUÇÃO, MOVIDA PELO CONDOMÍNIO EM FACE DE CONDÔMINO, DEVEDOR FIDUCIANTE. EMBARGOS DE TERCEIRO, OPOSTOS PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DO EMBARGANTE. Alegação de que a penhora teria recaído sobre o imóvel, ao invés de recair sobre os direitos do devedor fiduciante, não podendo ser leiloado bem de sua propriedade. Descabimento. De acordo com a averbação da matrícula do imóvel e edital de praça judicial, a penhora recaiu apenas sobre eventuais direitos do devedor fiduciante, tendo sido também estes o exclusivo objeto das praças judiciais. Embargante que, ao formular alegações contrárias à documentação dos autos, opôs resistência injustificada ao andamento do processo e provocou incidente manifestamente infundado. Manutenção da multa por litigância de má-fé. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido.

(TJSP, Apelação Cível n. 1073652-63.2019.8.26.0100, 26ª Câmara de Direito Privado, Relator Des. Carlos Dias Motta, julg. em 02/07/2020)

Diante do exposto, dou parcial provimento ao recurso para deferir a expedição do termo de penhora e respectiva averbação na matrícula n. 198.499, no 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia - MG, todavia, indefiro a realização da hasta pública por inadmitir a sub-rogação contratual da executada, devedora fiduciante, em relação ao contrato celebrado com o credor fiduciário.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Custas recursais meio a meio, a serem pagas na instância de origem.

DESA. EVANGELINA CASTILHO DUARTE - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. CLÁUDIA MAIA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO"