(598/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DE PENHORA DE BEM GRAVADO COM HIPOTECA CEDULAR – DECRETO-LEI 167/67 – POSSIBILIDADE DE POSTERIOR AVERBAÇÃO DE PENHORA SE COMPROVADAS AS CONDIÇÕES DEFINIDAS PELA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – DECISÃO JURISDICIONAL PELO AFASTAMENTO DO RISCO DE ESVAZIAMENTO DA GARANTIA, COMPROVADO DE MANEIRA CONTÁBIL – QUESTÃO DECIDIDA NO PROCESSO JUDICIAL – CREDOR HIPOTECÁRIO REGULARMENTE INTIMADO – POSSIBILIDADE DA PENHORA – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **VAL REPRESENTAÇÕES DE MÓVEIS S/S LTDA** contra a r. sentença de fls. 243/245, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro e Imóveis da Comarca de Itapetininga, que, em pedido de providências, manteve a qualificação negativa e negou a averbação da certidão de penhora do imóvel matriculado sob nº 6.210 na referida serventia predial, expedida nos autos do processo nº 1005828-31.2020.8.26.0269 da 4ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga, por entender impenhorável referido bem, com embasamento no art. 69 do Decreto-lei 167/67, gravado com hipoteca cedular em favor do Banco do Brasil.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002764-08.2023.8.26.0269 e o código 1128CA1.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando que nos autos da execução de título extrajudicial com garantia hipotecária perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga, deferiu-se o arresto do imóvel oferecido em hipoteca em escritura de confissão de dívida com garantia hipotecária, e posterior conversão em penhora. Assinala que no processo de execução, o Banco do Brasil, credor hipotecário, foi intimado e se manifestou nos autos, postulando o privilégio no recebimento de seu crédito e reserva dos valores. Ademais, com a qualificação negativa da penhora, o recorrente buscou o reconhecimento judicial da relativização da impenhorabilidade, conforme entendimento do STJ, demonstrou aritmeticamente a ausência do risco de esvaziamento da garantia, em razão do valor do bem ou a preferência do crédito cedular, tendo o juízo da execução acolhido o pedido do recorrente e reconhecido que a penhora não esgotaria a garantia havida pela cédula rural, determinando o cumprimento da ordem de penhora pela Serventia, decisão que se revestiu de verdadeira ordem judicial a ser cumprida pelo Registrador, a quem não compete rever decisão emanada da autoridade judiciária competente (fls. 268/280).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo **provimento** do recurso (fls. 296/298).

É o relatório.

Opino.

De início, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, tendo em vista que o expediente trata de pedido de providências envolvendo ato de averbação de penhora, e não de registro *stricto sensu*, o que leva ao conhecimento do recurso na forma do artigo 246 do Código Judiciário de São Paulo.

Quanto ao mérito, o recurso merece ser provido.

A recorrente apresentou pedido de providências à Corregedoria Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Itapetininga buscando o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002764-08.2023.8.26.0269 e o código 1128CA1.

deferimento do cumprimento da certidão de penhora expedida nos autos do processo de execução judicial nº 1005828-31.2020.8.26.0269, da 4ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga, relativamente ao imóvel da matrícula 6.210 da Serventia, em razão da qualificação negativa promovida pelo Oficial, ao emitir a seguinte nota devolutiva nº 280912 (fl. 150):

> *"No imóvel matriculado sob nº 6.210, consta o registro de duas Cédulas Rurais Hipotecárias, emitidas em favor do Banco do Brasil S/A. Desta forma, nos termos do artigo 69, do Decreto Lei 167/67, (de 14 de fevereiro de 1967) os bens hipotecados cedularmente não serão penhorados, sequestrados e arrestados, ficando impossibilitado o presente arresto".*

A sentença lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente manteve o entendimento do Oficial Registrador e ratificou a qualificação negativa do título.

Pois bem.

Respeitado o entendimento do magistrado, o caso em exame autoriza a reforma do julgado e, consequentemente, a penhora pretendida.

Isto porque, o Superior Tribunal de Justiça e o Conselho Superior da Magistratura têm entendimentos no sentido de admitir a relativização da impenhorabilidade de bem dado em garantia hipotecária de cédula de crédito rural em situações excepcionais, como por exemplo: (a) nos casos em que outra constrição não esvaziar a garantia, observando-se o valor do bem e a preferência do crédito e (b) quando se tratar de execução de créditos de natureza alimentar ou trabalhista, de créditos sujeitos a cobrança via execução fiscal, de créditos do mesmo credor, de fim da vigência do contrato de financiamento ou quando constar anuência do credor hipotecário.

Não há dúvida de que a impenhorabilidade do imóvel hipotecado prevista no artigo 69 do Decreto Lei 167/67 visa à proteção do credor

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002764-08.2023.8.26.0269 e o código 1128CA1.

hipotecário. Entretanto, essa previsão legal vem sofrendo certo temperamento ao longo dos anos, passando-se a admitir nova penhora por outro credor, desde que preservada a preferência de satisfação do crédito garantido por hipoteca e/ou comprovada a ausência de risco de esvaziamento da garantia ofertada à instituição financeira em razão do valor do bem.

Em consequência deste temperamento, tem-se entendido que, garantida a preferência do credor hipotecário, não há impedimento para a penhora do imóvel.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça já enfrentou o tema em diversos julgados, valendo a reprodução de alguns entendimentos:

> *"(...) 3. É possível se relativizar a impenhorabilidade prevista no art. 69 do Decreto-Lei nº 167/67, pois o objetivo da regra é proteger a satisfação do crédito e o direito de preferência do credor hipotecário. Precedentes. Na hipótese dos autos, as instâncias ordinárias, pela análise da situação fática, não reprovaram a penhora do bem, não revelando os autos manifestação alguma do credor que pudesse comprometer a satisfação de seu crédito preferencial. 4. (...). 5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido".* (REsp 318.328/RS, Quarta Turma, Rel. Ministro Raul Araújo, julgado em 15/05/2012, DJe 29/05/2012).

> *"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL HIPOTECÁRIA. PENHORA DO BEM DADO EM GARANTIA. ART. 69 DO DECRETO-LEI N. 167/67. IMPENHORABILIDADE RELATIVA. POSSIBILIDADE. VALOR DO BEM EXCEDENTE À DÍVIDA GARANTIDA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 1. A impenhorabilidade instituída no art. 69 do Decreto-lei n. 167/67 pode ser relativizada quando o valor*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002764-08.2023.8.26.0269 e o código 1128CA1.

do bem excede à dívida garantida pela hipoteca. 2. A revisão do acórdão recorrido quanto à inexistência de prejuízo do credor hipotecário demanda providência vedada nos termos da Súmula nº 7/STJ. 3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO". (STJ, 3ª Turma, AgRg no AREsp 128211/MT, Rel. Min. Paulo De Tarso Sanseverino, j.06/08/2013).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA AGRAVADA. 1. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, a impenhorabilidade conferida pelo art. 69 do Decreto-lei n. 167/67 ao bem dado em garantia na cédula de crédito rural não é absoluta, podendo ser relativizada na hipótese em que não houver risco de esvaziamento da garantia, tendo em vista o valor do bem ou a preferência do crédito cedular. Precedentes. 2. Agravo interno desprovido. (4ªT, AgInt no REsp nº 1.470.352/SP, rel. Min. Marco Buzzi, j. 25/9/2018, DJe de 1/10/2018, o destaque não consta do original) *e (b) "PROCESSUAL CIVIL. IMPENHORABILIDADE RELATIVA DOS BENS OBJETO DE HIPOTECA CONSTITUÍDA POR CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. NÃO-OCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES EXCEPCIONAIS EM QUE SE ADMITE A PENHORA DE TAIS BENS. 1. Em consonância com o art. 69 do Decreto-Lei n. 167/67, segundo o qual os bens objeto de hipoteca constituída por cédula de crédito rural não serão penhorados, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido da impenhorabilidade relativa dos bens vinculados a cédula de crédito rural e da possibilidade de penhora de tais bens nos casos de créditos de natureza alimentar ou trabalhista (REsp 509.490/MS e REsp 236.553/SP), de créditos sujeitos a*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002764-08.2023.8.26.0269 e o código 1128CA1.

cobrança via execução fiscal (REsp 617.820/RS), de créditos do mesmo credor (REsp 532.946/PR), de fim da vigência do contrato de financiamento (REsp 539.977/PR) e de anuência do credor hipotecário (AgRg no Ag 1.006.775/SE). 2. No caso concreto, em que é fato incontroverso que se trata de execução de decisão condenatória do Tribunal de Contas da União, não se aplica a Lei 6.830/80, conforme a orientação jurisprudencial desta Corte (REsp 1.059.393/RN, REsp 1.112.617/PR, REsp 1.149.390/DF). Portanto, ao contrário do que ficou consignado no acórdão recorrido, é inaplicável ao caso o art. 30 da Lei de Execuções Fiscais, da mesma forma como são inaplicáveis os arts. 184 e 186 do Código Tributário Nacional. 3. Recurso especial provido" (2ªT, REsp nº 1.259.704/SE, rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 4/8/2011, DJe de 15/8/2011, o destaque não consta do original)".

O caso em exame revela-se como uma dessas situações excepcionais, o que se extrai pelo exame dos autos do processo de execução. A excepcionalidade ficou bem reconhecida em decisão judicial proferida no bojo do processo de execução.

O Banco do Brasil S/A manifestou-se nos autos da execução, noticiando o registro de hipoteca cedular, requerendo seja respeitada a preferência de seu crédito, com a reserva dos valores que lhe competem (fls. 87/88).

O MM. Juiz determinou que a exequente (recorrente) comprovasse de forma contábil a suficiência do valor do bem para garantia das hipotecas referidas (fl. 158), tendo o exequente apresentado laudo de avaliação do imóvel (fls. 164/173) comprovado seu valor aproximado de R$ 1.641.060,00, valor suficiente para pagamento do credor hipotecário e o crédito exequendo.

Nova vista foi dada ao Banco do Brasil (fl. 179), que apresentou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002764-08.2023.8.26.0269 e o código 1128CA1.

demonstrativo do débito (fls. 188/190), de R$ 212.329,91.

À vista deste cenário, decidiu o MM. Juiz de Direito (fls. 200/201):

"A regra prevista no artigo 69 do Decreto Lei 167/67 comporta interpretação extensiva, conforme pacífica jurisprudência, quando a penhora não esgotar a garantia havia pela cédula rural, o que é o caso dos autos, conforme cálculos de fls. 356/361.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. Penhora de imóvel do executado, que foi dado em hipoteca em cédulas de Crédito Rural alheias a este feito executivo. Fato que não representa óbice na manutenção da construção do bem para garantia de outros créditos. Possibilidade de existência de pluralidade de penhora sobre um único imóvel, desde que observadas as regras relativas à ordem de preferência dos credores. Precedentes do C. STJ sobre o tema. Inteligência do art. 908 do CPC. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO (Agravo de Instrumento nº 2288210-14.2020.8.26.0000, 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator: Afonso Bráz, julgado em 03/02/2021).

E ainda:

TÍTULOS DE CRÉDITO. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL HIPOTECÁRIA. PENHORA DO BEM DADO EM GARANTIA. ART. 69 DO DECRETO-LEI N. 167/67. IMPENHORABILIDADE RELATIVA. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte Superior tem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002764-08.2023.8.26.0269 e o código 1128CA1.

assegurado que a impenhorabilidade prevista no art. 69 do Decreto-lei n. 167/67, não é absoluta, porquanto cede a eventuais circunstâncias, tais quais: a) em face de execução fiscal, em razão da preferência dos créditos tributários; b) após a vigência do contrato de financiamento; e c) quando houver anuência do credor. 2. O Pretório Excelso, analisando a questão, já se posicionou no sentido de relativizar a aplicabilidade do art. 69. 3. Inexistência de risco ao crédito cedular garantido por hipoteca. Despicienda a proteção inserta no art. 69 do Decreto-lei n. 167/67, pois a impenhorabilidade visa a garantir recursos suficientes para a satisfação do crédito agrícola, situação que, pelo contexto dos autos, não requer tal providência, uma vez que o crédito objeto da penhora, tão-somente, irá ser satisfeito, se sobejarem recursos quando do adimplemento do valor dado em garantia. (STJ. AREsp 1073847. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Data da publicação: 08/05/2017).

Oficie-se, portanto, ao Cartório de Registro de Imóveis local, instruindo o ofício com senha para integral acesso aos autos, determinando que se proceda a averbação da penhora, na forma requerida à fl. 268. Em caso de negativa, deverá o interessado proceder a devida suscitação de dúvida, nos moldes legais.

Int."

Desta decisão, o Banco do Brasil foi intimado (fl. 202), sem interposição de qualquer recurso.

Diante das premissas estabelecidas pela jurisprudência, e do que foi decidido nos autos do processo judicial de execução, não há como negar a averbação pretendida, pois a questão referente à relativização da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002764-08.2023.8.26.0269 e o código 1128CA1.

impenhorabilidade foi apreciada judicialmente, em processo de natureza contenciosa, em que demonstrado de forma satisfatória o preenchimento das condições legais para a penhora do imóvel, a despeito do registro de cédula hipotecária.

Em outros termos: na esfera jurisdicional contenciosa não houve censura à penhora, com ciência e manifestação do credor hipotecário.

Anota-se, na linha do invocado pela recorrente, ter sido exatamente nesse sentido a primeira manifestação do credor hipotecário no processo – Banco do Brasil, postulando apenas que seu crédito preferencial fosse observado, não se vislumbrado em manifestações posteriores nenhuma justificativa para a mudança de posição.

Deste modo, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento, para o fim de determinar a averbação da certidão de penhora objeto do pedido de providências, afastando a qualificação negativa do título.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002764-08.2023.8.26.0269 e o código 1128CA1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de setembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002764-08.2023.8.26.0269

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e a ele dou provimento**, para determinar a averbação da certidão de penhora objeto do pedido de providências, afastando a qualificação negativa do título.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002764-08.2023.8.26.0269 e o código 113082F.