

**Órgão** 7ª Turma Cível

**Processo N.** AGRAVO DE INSTRUMENTO 0716958-19.2021.8.07.0000

**AGRAVANTE(S)** \_\_, \_\_ e \_\_

**AGRAVADO(S)** \_\_

**Relator** Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA

**Acórdão N°** 1381801

## EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HIPOTECA. DIREITO REAL DE GARANTIA. IMÓVEL HIPOTECADO DE TERCEIRO. INTIMAÇÃO PROPRIETÁRIO DO BEM. IMPUGNAÇÃO À PENHORA REJEITADA. DECISÃO CONFIRMADA.

1. A hipoteca é um direito real de garantia e nas dívidas por ela garantida, o bem hipotecado fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação. Inteligência dos artigos 1.225, inciso IX, e 1.419 do Código Civil.
2. Por força do disposto no Art. 771 do Código de Processo Civil, incide ao cumprimento provisório de sentença o disposto no Art. 835, §3º, do mesmo diploma legal: Na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, e, se a coisa pertencer a terceiro garantidor, este também será intimado da penhora.
3. O imóvel dado em garantia por meio de hipoteca está sujeito ao cumprimento da obrigação e não a sua proprietária. O vínculo é de direito real, o que difere de direito pessoal.
4. Não subsiste a alegação da parte de ofensa à coisa julgada por não ter participado o proprietário do imóvel da fase de conhecimento do processo, se este deve ser apenas intimado da penhora para, querendo, manejar medida judicial que entender cabível com o objetivo de livrá-lo da constrição judicial.
5. Recurso desprovido.



## ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, GETÚLIO MORAES OLIVEIRA - Relator, LEILA ARLANCH - 1º Vogal e GISLENE PINHEIRO - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora LEILA ARLANCH, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 03 de Novembro de 2021

**Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA**  
Relator

## RELATÓRIO

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra Decisão do Juízo de Direito da 10ª Vara Cível de Brasília que, nos autos de cumprimento provisório de sentença, rejeitou a impugnação à penhora e a manteve sobre o imóvel de matrícula n. 20.952 do Ofício de Imóveis da Comarca de João Pinheiro/MG.

Os Agravantes sustentam a impossibilidade de penhora sobre bens de terceiros que não participaram do processo de conhecimento mesmo na hipótese de ônus hipotecário.

Argumentam que o imóvel é de propriedade de Georgina Carneiro Rabelo que não participou do processo de conhecimento, tendo-lhe sido vedada a ampla defesa e o contraditório “para se discutir a legalidade da hipoteca, sua correlação e alcance em relação ao crédito cobrado, dentre outras matérias de defesa que lhe foram cerceadas”.

Aludem ao Art. 515, §3º, do Código de Processo Civil, e afirmam que o Art. 835, §3º, do mesmo diploma legal, invocado pelo Juízo a quo em sua Decisão ora agravada, não se aplica ao caso por estar inserido na parte relativa às execuções extrajudiciais.

Ponderam a existência de outros bens de propriedade dos Devedores indicados à penhora pela Agravada, “não havendo qualquer risco ou possibilidade de não recebimento de seu crédito”.

Alegam violação ao Art. 508 do Código Civil em razão da ofensa à coisa julgada mediante a inclusão de garantidor hipotecário em fase de cumprimento de sentença.

Refutam a incidência do Art. 1.419 do Código Civil, colacionam jurisprudência em abono a sua tese e requerem, ao final, a atribuição de efeito suspensivo ao agravo.



No mérito, postulam o seu provimento para que seja acolhida a alegação de nulidade da penhora do imóvel de Terceiro inscrito na Matrícula n. 20952 do Cartório de Registro de Imóveis de João Pinheiro/MG.

Preparo regular à pág. 1 do ID 25969052.

A liminar foi indeferida às págs. 1/4 do ID 26567518.

Contrarrazões às págs. 1/5 do ID 27208093.

É o relatório.

## VOTOS

### O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Os Agravantes buscam a reforma da r. Decisão que, nos autos de cumprimento provisório de sentença, rejeitou a impugnação à penhora e a manteve sobre o imóvel de matrícula n. 20.952 do Ofício de Imóveis da Comarca de João Pinheiro/MG.

Compulsando os autos, verifico que a r. Decisão agravada não está a merecer qualquer reparo.

O Juízo a quo indeferiu a impugnação ofertada pela parte Agravante à determinação de penhora de bem imóvel de propriedade de pessoa estranha à lide nos seguintes termos:

...

Cuida-se de impugnação à penhora do imóvel de matrícula nº 20.952 do Cartório de Registro de Imóveis de João Pinheiro/MG, em que a parte executada alega que há nulidade na penhora em virtude de ter recaído sobre bem de terceira que não participou do presente processo, a sra. Georgina Carneiro Rabelo.

Em resposta, o exequente alegou que a penhora é válida, tendo em vista que recai sobre o imóvel uma hipoteca para garantir a dívida do posto revendedor \_\_ com a credora \_\_. Portanto, diz que se trata de uma garantia real e que o imóvel se vinculou expressamente à relação contratual entre as partes do presente processo.

É o relatório. Decido.

Conforme disposto no art. 1.419, nas dívidas garantidas por hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.



No caso em apreço, o imóvel penhorado (matrícula nº 20.952 do Ofício de Imóveis da Comarca de João Pinheiro, MG – ID. 76738166) pertence à sra. Georgina Carneiro Rabelo, terceira estranha à lide. Porém, o referido imóvel foi dado em garantia hipotecária à credora \_\_ (R-3-20.952) e foi incluído no âmbito de abrangência da garantia a empresa \_\_ (AV-5- 20.952).

Portanto, o imóvel está sujeito ao cumprimento da obrigação decorrente do presente processo pelo vínculo real, por ter sido dado em garantia hipotecária à exequente e por ter incluído a empresa executada no âmbito da garantia.

Nos termos do §3º do artigo 835 do CPC, caso o imóvel dado em garantia pertença a terceiro garantidor, este também será intimado da penhora. Assim, não é necessário que o terceiro garantidor integre o processo de execução, bastando a sua intimação acerca da penhora efetivada. Nesse sentido:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. DISPENSABILIDADE DA CITAÇÃO DOS TERCEIROS GARANTIDORES. INTIMAÇÃO SOBRE A PENHORA. I - O terceiro garantidor na hipoteca não participa da formação do contrato, sua obrigação é acessória, de garantir o pagamento, razão pela qual não possui interesse jurídico para integrar o processo de execução desde o início. II - A legitimidade do terceiro garantidor está limitada às questões jurídicas relacionadas à garantia concedida, portanto, basta sua intimação, nos moldes do art. 835, §3º, do CPC. III - Agravo de instrumento desprovido. (Acórdão 1274775, 07128516320208070000, Relator: VERA ANDRIGHI, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 12/8/2020, publicado no DJE: 28/8/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)**

ANTE O EXPOSTO, rejeito a impugnação e mantenho a penhora sobre o imóvel de matrícula nº 20.952 do Ofício de Imóveis da Comarca de João Pinheiro, MG.

Intimem-se as partes para que informem o endereço em que a proprietária Georgina Rabelo poderá ser encontrada para intimação. Vindo o endereço, expeça-se mandado de intimação da terceira garantidora acerca da penhora realizada no imóvel de matrícula nº 20.952 do Ofício de Imóveis da Comarca de João Pinheiro, MG.

...

O MM. Juiz rejeitou os embargos de declaração opostos pelos Agravantes, verbis:

...

No caso em apreço não há contradição interna na decisão embargada, visto que o artigo 771 do CPC deixa claro que as disposições do Livro II do Código de Processo Civil se aplicam também, no que couber, aos atos executivos realizados no procedimento de cumprimento de sentença. Portanto, é possível utilizar o artigo 835 do CPC como base para decisão proferida no presente processo.

Além do mais, a decisão embargada é clara ao dispor que é o imóvel hipotecado que está sujeito ao cumprimento da presente obrigação e não a sra. Georgina Rabelo. Trata-se de uma obrigação de direito real e não de direito pessoal.

Assim, mostra-se patente a intenção de se emprestar efeito modificativo por meio de embargos de declaração. Portanto, caso a parte pretenda a modificação da decisão, deverá interpor o recurso adequado.

Ante o exposto, REJEITO os embargos de declaração e mantenho íntegra a decisão prolatada.

Intimem-se as partes para que informem o endereço em que a proprietária Georgina Rabelo poderá ser encontrada para intimação. Vindo o endereço, expeça-se mandado de intimação da terceira garantidora



acerca da penhora realizada no imóvel de matrícula nº 20.952 do Ofício de Imóveis da Comarca de João Pinheiro, MG.

...

A hipoteca é um direito real de garantia (Art. 1.225, inciso IX, do Código Civil) e nas dívidas por ela garantida, o bem hipotecado fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação (Art. 1.419 do Código Civil).

Por força do disposto no Art. 771 do Código de Processo Civil, incide ao cumprimento provisório de sentença o disposto no Art. 835, §3º, do mesmo diploma legal: Na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, e, se a coisa pertencer a terceiro garantidor, este também será intimado da penhora.

No caso, não se trata de incluir Terceiro em processo na fase de cumprimento de sentença sem que tenha participado da fase de conhecimento, porquanto a execução não se dirige à pessoa proprietária de bem imóvel dado em garantia hipotecária à credora, ora Agravada, para assegurar o pagamento da dívida da empresa Agravante.

O imóvel dado em garantia por meio de hipoteca é que está sujeito ao cumprimento da obrigação e não a sua proprietária. O vínculo é de direito real, o que difere de direito pessoal.

Portanto, não subsiste a alegação da parte Agravante de ofensa à coisa julgada por não ter participado a proprietária do imóvel da fase de conhecimento do processo, devendo esta ser apenas intimada da penhora para, querendo, manejar medida judicial que entender cabível com o objetivo de livrá-lo da constrição judicial.

Para tanto, verifico que o Juízo a quo já determinou às partes que informem o endereço da proprietária do bem para que seja intimada da penhora realizada sobre seu imóvel.

À vista do exposto, **nego provimento** ao recurso.

É como voto.

**A Senhora Desembargadora LEILA ARLANCH - 1º Vogal**

Com o relator

**A Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO - 2º Vogal** Com

o relator

**DECISÃO**

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME.

