



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000064732**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2288210-14.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante \_\_\_\_, é agravado \_\_\_\_ S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO PASTORE FILHO (Presidente) E JOÃO BATISTA VILHENA.

São Paulo, 4 de fevereiro de 2021.

**AFONSO BRÁZ**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº 33254 - PROCESSO DIGITAL**  
**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2288210-14.2020.8.26.0000**  
**AGRAVANTE: \_\_\_\_ – \_\_\_\_**  
**AGRAVADO: \_\_\_\_ S/A**  
**INTERESSADOS: \_\_\_\_ E OUTROS**  
**COMARCA: SÃO PAULO FORO CENTRAL CIVEL JUIZ:**  
**SIDNEY DA SILVA BRAGA**

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 constrição do bem para garantia de outros créditos. Possibilidade de existência de pluralidade de penhora sobre um único imóvel, desde que observada 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.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão copiada às fls. 989/992 que, na ação de execução, rejeitou a impugnação a penhora apresentada pela agravante, que na qualidade de credora hipotecária requereu a liberação da constrição que recaiu sobre o imóvel de matrícula nº 12.101, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, sob o fundamento que (...) *A impenhorabilidade conferida pelo artigo 69 do Decreto-lei nº 167/67 ao bem dado em garantia nas cédulas de crédito rural não é absoluta, podendo ser relativizada nos casos, dentre outros, em que ausente risco de esvaziamento da garantia, tendo em vista a preferência do crédito cedular. Além disso, não há impedimento para a penhora do bem hipotecado, desde que haja intimação do credor hipotecário, para o fim do exercício de eventual direito de preferência, nos termos do disposto no artigo 799, I, do CPC (...).*

Sustenta a recorrente que a decisão hostilizada merece

2

reforma. Afirma que sobre o referido bem imóvel recaem as hipotecas cedulares de 01º, 02º e 03ºs graus constituídas por Cédula Rural Hipotecária emitida na forma do que dispõe o Decreto Lei nº. 167/1967 em favor da agravante \_\_\_\_ – \_\_\_\_, o que se pode verificar as margens dos registros de nº.s R.16; R.17 e R.19 da matrícula imobiliária de nº. 12.101 do 02º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara – Estado de São Paulo. Aduz que para essa hipótese, o artigo 69 do Decreto Lei nº. 167/67, literalmente dispõe que os bens imóveis dados em garantia de operações de crédito rural através de cédulas de crédito rural não podem ser penhorados, arrestados ou sequestrados. Embasa seus argumentos em entendimentos jurisprudenciais da Superior Corte. Busca a reforma do *decisum* e o provimento do recurso.

Recurso processado, indeferido o efeito suspensivo almejado, dispensadas as informações. (fls. 1030/1031). Contraminuta às fls. 1035/1046.

**É o relatório.**

O inconformismo não merece prosperar.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Em que pese a agravante, na qualidade de credora hipotecária, requerer a liberação da constrição que recai sobre o imóvel *sub judice*, sob a alegação de que o art. 69 do Decreto-lei nº 167/67<sup>1</sup> é expresso ao proibir a penhora desses bens para saldar outros débitos que não sejam oriundos da Cédula de Crédito Rural em que há a garantia real, o STJ se manifestou no sentido de relativizar a aplicação desse dispositivo legal, a permitir a penhora do bem em outros casos.

Confira-se:

3

**“TÍTULOS DE CRÉDITO. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL HIPOTECÁRIA. PENHORA DO BEM DADO EM GARANTIA. ART. 69 DO DECRETOLAI N. 167/67. IMPENHORABILIDADE RELATIVA. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO.**

1. A jurisprudência desta Corte Superior tem 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

---

<sup>1</sup> “Art 69 Decreto-lei nº 167/67 - 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.”



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Decreto-lei n. 167/67, porquanto o instituto não pode exceder as suas finalidades.

**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).

A teor do art. 797, parágrafo único do CPC<sup>2</sup>, é possível a existência de pluralidade de penhora sobre um único imóvel, desde que observada as regras relativas à ordem das prelações constantes em sua matrícula.

4

Nesse sentido é o entendimento do ilustre doutrinador Theotonio Negrão, que expôs em sua obra “Código de Processo Civil e legislação Processual em Vigor”, Editora Saraiva, 44ª edição, p.870, que: *”Constatando dos autos a existência de mais de uma penhora, devem os respectivos credores, sob pena de nulidade, ser intimados para a instauração do concurso e para falar sobre o pedido, bem como requerer o que for de interesse”*.

Assim, não há óbice que o mesmo imóvel seja penhorado neste feito e, concomitantemente, em outros processos, desde que seja respeitada a ordem de preferência que a agravante possui, na qualidade de credora com garantia

---

<sup>2</sup> Art. 797 do CPC - 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.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

real, nos termos dos artigos 908 e 909 do CPC<sup>3</sup>, de modo que o exequente só receberá seu crédito se houver saldo remanescente.

Confira-se:

**Agravo de instrumento. Alegação de impenhorabilidade de imóvel vinculado a cédula hipotecária. Relativização pelo Colendo STJ do conteúdo normativo disposto no artigo 69, do Decreto-Lei 167/67. O devedor deve responder por seus débitos com seu patrimônio. Necessidade de observância de pagamento prévio ao credor com garantia real. Pagamento de eventual saldo remanescente ao agravado. Recurso não provido.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2069098-77.2019.8.26.0000; Relator (a): Roberto Mac Cracken; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Patrocínio Paulista Vara Única; Data do Julgamento: 28/05/2019; Data de Registro: 28/05/2019) (g.n.)

Como ponderado pelo magistrado “a quo” (...) A

<sup>3</sup> Art. 908 do CPC Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§1º - (...) *omissis* (...)

§2º - Não havendo título legal á 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.

5

*impenhorabilidade conferida pelo artigo 69 do Decreto-lei nº 167/67 ao bem dado em garantia nas cédulas de crédito rural não é absoluta, podendo ser relativizada nos casos, dentre outros, em que ausente risco de esvaziamento da garantia, tendo em vista a preferência do crédito cedular. Além disso, não há impedimento para a penhora do bem hipotecado, desde que haja intimação do credor hipotecário, para o fim do exercício de eventual direito de preferência, nos termos do disposto no artigo 799, I, do CPC. Neste sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO Execução de título extrajudicial Decisão que determinou ao exequente a exibição da anuência do credor hipotecário para prosseguir com a penhora e a alienação judicial Inconformismo do*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*exequente Pretensão de manutenção da penhora Procedência - 1-Cédula de crédito rural hipotecária Relativizada a impenhorabilidade prevista no artigo 69 do Decreto Lei 167/07 Contrato vencido Possibilidade de penhora em favor de outros credores - Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça 2-Cédula de crédito bancário com garantia hipotecária Manutenção da penhora - Recurso provido. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2206430-52.2020.8.26.0000, 19ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Daniela Menegatti Milano, j. 07/10.2020). AGRAVO*

*DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL PENHORA E EXPROPRIAÇÃO DE BEM IMÓVEL HIPOTECADO POSSIBILIDADE vedação de penhora prevista no art. 69 do Decreto-Lei nº 167/67 impenhorabilidade relativa dívidas garantidas já vencidas hipótese em que não permanece a impenhorabilidade precedentes possibilidade de expropriação do bem, contanto que sejam observadas eventuais preferências sobre o crédito inteligência dos arts. 889, V e 908 do*

*CPC/2015. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE PEQUENA PROPRIEDADE RURAL NÃO OCORRÊNCIA embora tenha restado comprovada a natureza de pequena propriedade rural dos imóveis penhorados, os agravantes não produziram qualquer prova de que a referida propriedade é trabalhada pela família inexistência de elementos indiciários mínimos a indicar tal circunstância agravo desprovido. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2012750-10.2017.8.26.0000, 12ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Castro Figliolia, j. 31/05/2017). Assim, o produto de futura arrematação do imóvel preferirá a credora \_\_\_ \_\_\_ das cédulas rurais hipotecárias, em detrimento de novos credores, devendo sempre ser intimada a se manifestar,*

6

*observando a ordem de preferência. Portanto, REJEITO a impugnação à penhora deduzida pela credora hipotecária \_\_\_ \_\_\_, razão pela qual, MANTENHO a penhora sobre os direitos que o executado \_\_\_ detém sobre o bem matriculado sob nº 12.101, do 2º CRI de Araraquara (...).*

Sendo assim, a decisão agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos, não havendo nela nenhum desacerto que mereça reparo por esta Corte.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Considerando precedentes dos Tribunais Superiores, que vêm registrando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração, apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão na decisão vergastada, mesmo quando os tenha examinado implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados pela parte.

Por isso, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**AFONSO BRÁZ**  
**Relator**