



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Baependi / Vara Única da Comarca de Baependi

Praça: Doutor Raul Sá, 63, Centro, Baependi - MG - CEP: 37443-000

PROCESSO Nº: 0004228-14.2012.8.13.0049

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

ASSUNTO: [Cédula de Crédito Bancário]

EXEQUENTE: -----

EXECUTADO(A): ----- e outros

### DECISÃO

Vistos, etc.

Ao ID 9803568102 foi determinado a penhora do imóvel de matrícula nº 132.311. Após, ao ID 10120084417, foi determinado a lavratura do termo de penhora. No mesmo íterim, a Executado impugnou a penhora do imóvel retro, ID 10154152435, sob o argumento está alienado fiduciariamente ao Banco do Brasil S/A. Após, o Exequente, ID 10155040090, manifesta que é possível a penhora sobre os direitos do devedor fiduciário.

Após, os autos vieram conclusos para decisão.

Pois bem.

O imóvel em questão foi adquirido por meio de financiamento imobiliário (alienação fiduciária), em que o próprio imóvel foi dado em garantia da dívida (ID 10135888692). Ao alienar fiduciariamente o imóvel, transmite-se o domínio útil ainda que de forma precária (propriedade resolúvel) ao credor fiduciário, Banco do Brasil S.A, não podendo, portanto, o imóvel responder pela dívida. Isso pois com a alienação fiduciária, transfere-se à instituição financeira a propriedade resolúvel do bem constricto, portanto, o imóvel não integra mais o patrimônio da devedora, não podendo ser objeto de penhora.

Entretanto, os direitos de crédito decorrentes do contrato podem ser penhorados, considerando-se que a cada parcela paga, o devedor adquire o direito à parte ideal do imóvel, que passa a integrar seu patrimônio. À medida em que o valor do financiamento vai sendo amortizado, a parcela correspondente do bem sai da esfera patrimonial do Banco do Brasil S.A e passa a pertencer ao alienante. Assim, o devedor fiduciante possui expectativa do direito à futura



reversão do bem alienado, em caso de pagamento da totalidade da dívida, ou à parte do valor já quitado,

Número do documento: 24021619032469100010161437866

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24021619032469100010161437866>

Assinado eletronicamente por: LUCAS CARVALHO MURAD - 16/02/2024 19:03:24

Num. 10165369697 - Pág. 1

em caso de mora e execução por parte do credor. A penhora, nesse caso, incide sobre os direitos.

Desse modo, é pacífico que os bens alienados fiduciariamente não podem constituir objeto de constrição, mas tão somente os direitos do devedor fiduciante, oriundos do contrato.

A esse respeito, colhe-se da jurisprudência:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CRÉDITOS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL GRAVADO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚM. 478 DO STJ. INAPLICABILIDADE. PENHORA DE DIREITOS SOBRE O CONTRATO. POSSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. - Impossível a penhora de bem gravado de alienação fiduciária já que não devidamente individualizado e, portanto, não integrante do patrimônio do devedor fiduciante. - Embora impossível a penhora do imóvel, **o art. 835, XII do CPC permite que a constrição recaia sobre os direitos atinentes ao contrato.** (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.21.270570-1/001, Relator(a): Des.(a) José Marcos Vieira , 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 23/11/2022, publicação da súmula em 25/11/2022).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL - BEM DE FAMÍLIA - NÃO APLICAÇÃO DA REGRA GERAL DA LEI 8.009/90 - BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE - POSSIBILIDADE DE PENHORA RECURSO DESPROVIDO. - **Nos casos em que ainda não houve consolidação da propriedade do bem imóvel em favor dos devedores fiduciários, mostra-se possível a penhora dos direitos aquisitivos do bem**, na inteligência do art. 835, XII, do CPC, e de entendimento dos tribunais superiores (REsp 1.677.079/SP) - Recurso conhecido e não provido. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.21.092517-8/001, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/07/2021, publicação da súmula em 27/07/2021).

Desse modo, pairando alienação fiduciária sobre o imóvel da executada, **REVOGO** a decisão ID 9803568102, que determinou a penhora do imóvel de matrícula nº 132.311, e **DEFIRO** o pedido do exequente de penhora dos direitos oriundos do respectivo contrato.

Isto posto, **OFICIE-SE** ao credor fiduciário, ora Banco do Brasil S.A, para que informe a este Juízo quando do cumprimento integral do contrato de alienação fiduciária por parte da devedora fiduciante, abstendo-se de dar baixa no respectivo gravame, bem como de devolver a ela qualquer importância que porventura venha a lhe tocar em virtude do desfazimento do negócio.

No mesmo ato, deverá o banco informar acerca dos dados atualizados do contrato (valor total do financiamento, parcelas vencidas e vincendas, quantia já quitada, saldo devedor em aberto, etc).

De posse das informações, **LAVRE-SE** o termo de penhora sobre os direitos do executado.

Intimem-se. Cumpra-se.

Baependi, data da assinatura eletrônica.

LUCAS CARVALHO MURAD

Juiz(iza) de Direito



# Vara Única da Comarca de Baependi

I  
b

Número do documento: 24021619032469100010161437866

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24021619032469100010161437866>

Assinado eletronicamente por: LUCAS CARVALHO MURAD - 16/02/2024 19:03:24

Num. 10165369697 - Pág. 2