

Juiz autoriza registro de hipoteca sobre imóvel com indisponibilidade

14/08/2021

A indisponibilidade do bem não pode impedir a penhora do mesmo bem em execução diversa ou mesmo que credores concorram no excedente do produto da venda judicial da coisa, ou seja, no que restar depois da satisfação do crédito privilegiado.

Reprodução



Reprodução Juiz paulista autoriza registro de hipoteca sobre imóvel com indisponibilidade

Com base nesse entendimento, o juiz Mauro Antonini, da 5ª Vara Cível de Piracicaba (SP), autorizou o registro de escritura pública de constituição de hipoteca sobre um imóvel que já possui prévios registros de indisponibilidade.

Uma usina sucroalcooleira entrou em recuperação judicial e negociou um desconto em sua dívida com um banco desde que conseguisse apresentar um bem garantindo o valor renegociado. Porém, o imóvel dado em garantia já possuía uma restrição em virtude de dívidas da empresa com a União e o INSS e o cartório não aceitou registrar a hipoteca na matrícula.

Para evitar que o acordo fosse desfeito e a usina fosse levada à falência, o banco pediu judicialmente que a hipoteca fosse registrada, uma vez que o bem dado em garantia possui valor maior que as dívidas registradas na recuperação judicial. Ao acolher o pedido, o juiz observou que o banco buscava apenas o registro da hipoteca, o que por si só não implica em transmissão do domínio.

"Mas isso não significa risco às indisponibilidades averbadas, pois tal eventual excussão pela interessada deve observar, necessariamente, a anterioridade das penhoras e indisponibilidades. O que significa que, em caso de execução hipotecária, o registro de eventual carta de arrematação não seria viável sem prévio cancelamento das indisponibilidades. Não há risco, assim, aos interesses de terceiros credores com direito de preferência pelas penhoras anteriores", disse.



O magistrado também destacou que, na escritura pública, o banco declarou estar ciente, de forma expressa, quanto à existência de diversos ônus que gravam o imóvel, com anterioridade a seu direito como credora hipotecária. Tal conduta, afirmou Antonini, é a de quem assume o risco de receber o imóvel em garantia hipotecária com essas prévias indisponibilidades.

"O registro da hipoteca é conveniente em termos de segurança jurídica e inclusive é de interesse social. Com efeito, a interessada se dispôs a conceder crédito à devedora, titular do domínio, mediante garantia hipotecária, apostando na possibilidade de que a devedora venha a cumprir as obrigações contratadas entre elas ou que, pelo menos, venha a liquidar as dívidas objeto das indisponibilidades, para que a hipoteca possa alcançar seu potencial mais amplo", completou.

Assim, para o juiz, a recusa do registro da hipoteca poderia significar impedimento à concretização do negócio jurídico pelo qual a devedora obteve importante crédito para sua atividade econômica, com risco calculado e assumido pelo banco.

"De se observar que, em termos práticos, e considerando os referidos precedentes citados, a penhora e a hipoteca produzem efeito similar, sem implicar imediata alienação do imóvel, motivo pelo qual, se não há impedimento a penhora sobre imóvel sobre o qual pesa indisponibilidade, não deve haver restrição igualmente no caso de hipoteca", finalizou Antonini.

A advogada **Kelly Durazzo**, especializada em direito imobiliário e que entrou com o pedido a favor do banco, comentou que não havia precedente nesse sentido e que o magistrado entendeu que o registro da hipoteca é diferente da execução em si da hipoteca e somente este segundo ato estaria vedado em razão da indisponibilidade do bem.

"Mesmo que a hipoteca seja gravada na matrícula do imóvel, nenhum risco remanesce para o crédito tributário, que se encontra garantido em função da indisponibilidade", afirmou.

**Clique [aqui](#) para ler a sentença
1006151-38.2021.8.26.0451**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-ago-14/juiz-autoriza-registro-hipoteca-imovel-indisponibilidade/>