MODELO DE PETIÇÃO

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HIPOTECA. CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER. EXTINÇÃO DA GARANTIA. SENTENÇA ILÍQUIDA. LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da CENTRASE Cível da Comarca de ...

cumprimento de sentença n. ...

- indeferimento do pedido de penhora e avaliação formulado pelo exequente -

- imóvel indicado de propriedade de terceiros [ora peticionários] -

- o objeto da obrigação garantida pela hipoteca sobre o imóvel foi satisfeito, extinguindo-se a garantia -

 - título judicial ilíquido, sujeito a liquidação por arbitramento -

(nome) e (nome), terceiros interessados, pelo comum advogado *in fine* assinado, vêm, respeitosamente, refutar os pedidos formulados pela exequente nos Ids ... e ... ..., pelas razões de direito adiante articuladas:

I-INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DOS ORA PETICIONÁRIOS

1. A obrigação que constituiu o objeto da garantia hipotecária representada pelo imóvel de propriedade dos ora peticionários [... e ...] foi integralmente satisfeita -

2. As escrituras públicas que nortearam as obrigações da ... para a ... [dação em pagamento de 22 imóveis] estabeleceram expressamente um prazo de vigência, o marco limite da garantia hipotecária: ATÉ A TRANSFERÊNCIA DOMINIAL DESTES IMÓVEIS DA ... PARA A ...

3. Todos os 22 [vinte e dois] imóveis objeto da escritura de dação em pagamento foram escriturados e transferidos o domínio da ... para a ... através de matrículas individualizadas -

4. O título judicial exequendo ---ainda sujeito a liquidação por arbitramento--- não é garantido por “*garantia real de hipoteca*” em relação ao pagamento de multa contratual do imóvel de propriedade dos ora terceiros peticionários ... e ... oriunda de ação judicial de indenização-

5. *Data maxima venia*, descabida a pretensão dos exequentes trazidas nos Ids ... e ..., para que se proceda à penhora do imóvel de propriedade dos ora peticionários ... e ..., objeto da matrícula n. ... CRI do ...º Ofício de ..., constituído por uma loja situada à Rua ... n. ... em ...

6. Importante frisar que os peticionários ... e ...não são executados neste cumprimento de sentença, o que se estabeleceu definitivamente através da decisão proferida por esse d. juízo, acolhendo impugnação ofertada [vide Ids .../Impugnação e .../Sentença de Acolhimento Integral da Impugnação].

7. Os peticionários são proprietários de 100% [cem por cento] de uma loja comercial localizada no Edifício ..., sito na Rua ... n. ..., Bairro ..., ... [...], CEP ..., registrada na matrícula n. ..., perante o Cartório de Registro de Imóveis do ...º Ofício de ... - vide matrícula no Id ... (doc. n. ...)

8. Na data de ... a sociedade ... [hoje MASSA FALIDA], como devedora hipotecária e as sociedades ... [ora exequente], ... e ..., como credoras hipotecárias lavraram Escritura Pública de Substituição de Hipoteca, na qual foi substituída anterior garantia hipotecária estabelecida na Escritura Pública de Confissão de Dívida e Outras Avenças firmada em ...

9. Na referida Escritura Pública de Substituição de Hipoteca foi liberada a anterior garantia hipotecária do imóvel da Rua ... n. ... em ... [...]; substituído pelo imóvel acima identificado de copropriedade dos ora peticionários: loja comercial localizada no Edifício ..., sito na Rua ... n. ..., Bairro ..., ...

10. Também se estipulou que permaneciam inalteradas os anteriores pactos representados pelas Escrituras de Constituição de Hipoteca, Escritura Pública de Confissão de Dívida e Outras Avenças e Escritura Pública de Dação em Pagamento - doc. n. ...

11. A garantia hipotecária do imóvel de copropriedade dos peticionários oferecida pela então proprietária ...para a exequente/...tinha como cláusula extintiva e resilitiva a entrega da posse e a transmissão dominial dos imóveis objeto da “*dação em pagamento*” nos termos convencionados entre as partes nestas anteriores escrituras:

Escritura Pública de Constituição de Hipoteca

Cartório de Notas do ...º Ofício de Belo Horizonte

... – Livro ..., fls. ...

... [como devedora hipotecante] e ..., ... e ... [como credoras hipotecárias], ratificando e discriminando para quais das credoras hipotecárias seriam destinados os 22 [vinte e dois] imóveis objeto da escritura de dação em pagamento, a saber:

- para a ...:

Edifício ...: apartamentos ..., ..., ..., ..., ..., ..., e ...;

Edifício ...: apartamentos ..., ..., ... e ...;

Edifício ...: apartamentos ..., ..., ..., ... e ...;

Edifício ...: lojas ..., ... e ...

- para a ...:

Edifício ...: apartamentos ..., ..., ..., ..., ..., ..., e ...;

Edifício ...: apartamentos ..., ..., ... e ...;

Edifício ...: apartamentos ..., ..., ..., ... e ...;

Edifício ...: lojas ..., ... e ...

- para a ...:

Edifício ...: apartamentos ... e ...,

12. A ... [devedora hipotecante] originariamente deu em hipoteca para garantia da construção das unidades acima dadas em pagamento à ..., ... e ... [credoras hipotecantes] os seguintes imóveis de sua propriedade, a saber: lotes ..., ..., ..., ..., ..., e ... da quadra ..., do Parque ..., em ..., com área de ...m2, situados na Rua ... nº ... com área construída de ... m2, matrícula ... do Cartório de Registro de Imóveis de ... ---esses imóveis foram substituídos a título de garantia hipotecária pelo de copropriedade atual da notificante, conforme acima narrado---.

13. Nos termos da cláusula SEXTO restou firmado que as hipotecas vigorariam até a data do recebimento da escritura de dação em pagamento, cabendo às credoras hipotecárias autorizar o cancelamento das hipotecas, *in litteris*:

*CLÁUSULA SEXTO: O prazo de vigência desta hipoteca vai até a data do recebimento da escritura de dação em pagamento, já referida*. (doc. n. ...)

Escritura Pública de Confissão de Dívida e Outras Avenças [Hipoteca]

Cartório de Notas do ...º Ofício de Belo Horizonte

... – Livro ... N, fls. ...

14. Estabeleceu-se novamente na cláusula DÉCIMO-PARÁGRAFO ÚNICO o marco de vigência da hipoteca, que caberia à exequente ... e à sociedade ...[credores] a obrigação de cancelar a hipoteca no ato do recebimento da escritura de dação em pagamento das unidades que a eles tocariam, desde que as mesmas não estivessem oneradas, *in verbis*:

*CLÁUSULA DÉCIMO: Em garantia das obrigações aqui assumidas, a DEVEDORA outorga nesta data, em favor da CREDORA (e outras) escritura de hipoteca do imóvel de sua propriedade, situado na Rua ..., nº ..., Bairro ..., em ... (lotes ... até ..., quadra nº ..., do referido bairro) e entrega, ainda, carta de fiança firmada por seu diretor presidente, ... e sua esposa D. ..., sem limite de valor e prazo de vigência, a qual prevalecerá firme e valiosa até a entrega dos apartamentos e lojas ora prometidos livres e desembaraçados de quaisquer ônus.*

*PARÁGRAFO ÚNICO. Quanto à hipoteca acima referida, em favor da CREDORA, será por ela dada a autorização para seu cancelamento, no ato do recebimento da escritura de dação em pagamento das unidades que a ela tocarão desde que as mesmas não estejam oneradas.* (doc. n. ...)

15. Todos os imóveis objeto da “*dação em pagamento*” para a exequente foram entregues, prontos e acabados sem quaisquer ônus, bem como transferidos os seus respectivos domínios através de matrículas individuais da ... para a ... ---a propósito, quase todos já foram alienados para terceiros pela exequente ...---.

16. Juntam-se nesta oportunidade todas as matrículas destes 22 [vinte e dois] imóveis, uma a uma, oriundas do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ..., constando expressamente que a TRANSMITENTE é a ... e a ADQUIRENTE a ...

17. Eis as 22 [vinte e duas] matrículas anexadas de *per se*:

- para a ...:

Edifício ...: apartamentos ..., ..., ..., ..., ..., ..., e ...;

doc. n. ...

Edifício ...: apartamentos ..., ..., ... e ...;

doc. n. ...

Edifício ...: apartamentos ..., ..., ..., ... e ...;

doc. n. ...

Edifício ...: lojas ..., ... e ...

doc. n. ...

18. Destarte, a *obligatio ex contractu* convencional garantida pela hipoteca do imóvel de copropriedade do notificante tinha um marco de vigência e alcançou na plenitude o objetivo que se prestou e a finalidade pela qual foi constituída, quando foram transferidos os domínios dos imóveis da ... para a ... os 22 [vinte e dois] imóveis livres e desembaraçados.

19. É causa de extinção da hipoteca a satisfação da obrigação principal ---*in casu*, a transferência dominial livre e desembaraçada de quaisquer ônus para a ...-- como prescreve de forma imperativa o art. 1.499, I do Código Civil, *in verbis*:

*Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:*

*I. Pela extinção da obrigação principal;*

*...omissis*

20. Destarte, na consonância do estabelecido livremente entre as partes através de documento público, a hipoteca se extinguiu vez que a garantia para a qual foi concebida e sua vida jurídica vigorou até a transferência dominial da ... para a ...

21. Cumprida essa garantia, óbvio e ululante que a hipoteca se extingue automaticamente. Com a palavra o colendo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS:

“... *A hipoteca é direito real de garantia, cujo registro terá validade e eficácia enquanto a obrigação principal perdurar (art. 1.498 do CC)...*” [TJMG, AI n. 1.0205.12.000138-8/001, DJe 28.04.2021].

“... *Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, tem o credor direito a extinção da hipoteca quando, dentre uma das hipóteses, restar comprovado a extinção da obrigação principal*...” [TJMG, Ap. Cível n. 1.0145.10.025228-0/003, DJe 09.07.2012]

“... *EXONERAÇÃO DE HIPOTECA. POSSIBILIDADE CASO EXTINTA A OBRIGAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.499, I DO CC... De acordo com as hipóteses do art. 1.499, inciso I do CC, quando restar comprovado a extinção da obrigação principal, tem o credor direito a extinção da hipoteca..*.” [TJMG, Ap. Cível n. 1.0145.12.019128-6/001, DJe 05.06.2013]

22. Isto posto, extinta a obrigação garantida pela hipoteca e não havendo qualquer disposição nesse sentido no título judicial exequendo; sendo defeso a penhora de bens de terceiros que não os do próprio devedor para cumprimento de suas obrigações [CPC, art. 789], os peticionários requerem:

a) SEJAM INDEFERIDOS OS PEDIDOS DE PENHORA E AVALIAÇÃO DOS BENS DE SUA PROPRIEDADE APRESENTADOS PELO EXEQUENTE NOS Ids ... e ... [Matrícula ...- CRI do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ...];

b) SEJAM DETERMINADOS OS CANCELAMENTOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL [Matrícula ...- CRI do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ...] DE 02 [DUAS] AVERBAÇÕES:

- da AV-... relativa à certidão comprobatória de ajuizamento da “*extinta*” execução provisória de sentença [ação de execução] que tramitou pelo juízo da ...ª Vara Cível, conforme anotado na parte dispositiva da v. decisão prolatada por esse juízo da CENTRASE, constante no Id ... [“*III) AINDA não houve penhora, eis que o cumprimento de sentença outrora proposto em caráter provisório foi extinto sem resolução do mérito, sem oposição do exequente, o que desfaz qualquer ato praticado anteriormente...*”] -sic.

- da AV-...relativa à certidão premonitória comprobatória do ajuizamento, pois sua *ratio legis* do art. 828, *caput* do CPC só se incide sobre bens suscetíveis de penhora, arresto ou indisponibilidade, hipóteses e circunstâncias que não se aplicam na hipótese vertente[[1]](#footnote-1).

II- MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA

INDISPENSÁVEL A RETIFICAÇÃO DO PRESENTE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -

- O TÍTULO JUDICIAL É ILÍQUIDO -

- LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO -

23. Infere-se da leitura da exordial que o “*título judicial exequendo*” se trata de uma sentença proferida nos autos da “*ação de cobrança*” de uma multa por atraso na entrega de imóveis em construção [...ª Vara Cível de ...- ...] promovida pelo exequente contra MASSA FALIDA DE ..., ... e ...

24. A v. sentença condenatória proferida na ação de cobrança, no concernente à forma de apuração do *quantum creditoris* que constituiu o “*título judicial exequendo*”, condenou os réus ao pagamento de aluguéis, cujo valor será apurado através de “*liquidação de sentença*” - por arbitramento, como estipulado na parte dispositiva, *in expressis*:

“*Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, julgo procedente o pedido (fls. ...), condenando os réus ao pagamento dos alugueis, a serem apurados na fase de liquidação de sentença, considerando a média do valor correspondente a cada unidade, em cada avaliação, vencidos desde ...até a data em que foram entregues, no caso dos imóveis do edifício ... ou da data em que se operar a baixa e habite-se, no caso dos demais. Tais valores devem ser corrigidos pelos índices da Tabela da Corregedoria de Justiça, desde a época do vencimento e acrescidos de juros de 0,5% ao mês, contados desde a citação até a entrada em vigor do Novo Código Civil, a partir do qual deverá incidir juros de 12% ao ano.*

*Condeno os réus, ainda, ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação*”.

25. Assim, sendo o título judicial ora exequendo ilíquido e ordenado pelo comando sentencial sua liquidação por arbitramento da obrigação a ser cumprida [*an debeatur*], não poderia o executado iniciado o cumprimento de sentença com base num valor certo [*quantum debeatur*], sem a prévia liquidação dentro do rito legal [oportunizar às partes apresentarem documentos elucidativos e nomear perito], *ex vi* as diretrizes legais dos arts. 509, I e 510 do CPC:

*Art. 509. Quando a sentença condenar ao pagamento de quantia ilíquida, proceder-se-á à sua liquidação, a requerimento do credor ou do devedor:*

*I - por arbitramento, quando determinado pela sentença, convencionado pelas partes ou exigido pela natureza do objeto da liquidação;*

*...omissis...*

*Art. 510. Na liquidação por arbitramento, o juiz intimará as partes para a apresentação de pareceres ou documentos elucidativos, no prazo que fixar, e, caso não possa decidir de plano, nomeará perito, observando-se, no que couber, o procedimento da prova pericial.*

26. Entretanto, equivocamente, o exequente sponte sua, unilateralmente, propugnou pela intimação do pagamento de um valor que apurou unilateralmente, sponte sua, apontado nas “*MEMÓRIAS DE CÁLCULOS*” juntadas nos Ids ...e ...

27. Prelecionam NELSON NERY e ROSA MARIA:

“*Natureza do objeto da liquidação. Quando o objeto da liquidação depender de perícia para chegar-se ao quantum debeatur, é admissível a liquidação por arbitramento. Isto ocorre quando só se puder chegar ao valor da condenação por intermédio de perícia. De consequência, a liquidação por arbitramento será admissível quando o quantum debeatur “exigir conhecimento especial de técnico ou de cientista” (Zavascki. Proc. exec.3, p. 419). São exemplos de arbitramento pela natureza do objeto: a) fixação de dano moral ou existencial; b) fixação do valor do prédio danificado para fins de reparação do dano*”[[2]](#footnote-2).

28. Assim, há de ser intimado o exequente para retificar/aditar a inicial adequando o presente cumprimento de sentença na forma de liquidação por arbitramento, sob pena de extinção [CPC, art. 485, I e IV, § 3º][[3]](#footnote-3).

III- PEDIDOS

29. ***Ex positis***, os ora peticionários requerem:

a) SEJAM INDEFERIDOS OS PEDIDOS DE PENHORA E AVALIAÇÃO DOS BENS DE SUA PROPRIEDADE APRESENTADOS PELO EXEQUENTE NOS Ids ... e ... [Matrícula ...- CRI do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ...];

b) SEJAM DETERMINADOS OS CANCELAMENTOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL [Matrícula ...- CRI do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ...] DE 02 [DUAS] AVERBAÇÕES:

- da AV-... relativa à certidão comprobatória de ajuizamento da “*extinta*” execução provisória de sentença [ação de execução] que tramitou pelo juízo da ...ª Vara Cível, conforme anotado na parte dispositiva da v. decisão prolatada por esse juízo da CENTRASE, constante no Id ... [“*III) AINDA não houve penhora, eis que o cumprimento de sentença outrora proposto em caráter provisório foi extinto sem resolução do mérito, sem oposição do exequente, o que desfaz qualquer ato praticado anteriormente...*”] -sic e,

- da AV-... relativa à certidão premonitória comprobatória do ajuizamento, pois sua *ratio legis* do art. 828, *caput* do CPC só se incide sobre bens suscetíveis de penhora, arresto ou indisponibilidade, hipóteses e circunstâncias que não se aplicam na hipótese vertente.

c) SEJA DETERMINADO AO EXEQUENTE NO PRAZO DE 15 [quinze] DIAS retificar/aditar a inicial adequando o presente cumprimento de sentença na forma de liquidação por arbitramento, sob pena de extinção [CPC, art. 485, I e IV, § 3º].

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

DOCUMENTOS ANEXADOS:

doc. n. ...

1. CPC, art. 828, caput. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos e de outros bens sujeitos a penhora, arresto, ou indisponibilidade. [↑](#footnote-ref-1)
2. NERY Junior, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil comentado – 3. ed., Revista dos Tribunais, ps. 1.258. [↑](#footnote-ref-2)
3. Nos termos do Código de Processo Civil, quando a sentença condenar ao pagamento de quantia ilíquida, proceder-se-á à sua liquidação. - Constatada a iliquidez da condenação referente à fixação do valor do aluguel, imperiosa a necessidade de conversão do procedimento em liquidação por arbitramento. [TJMG, AI 1.0000.20.473983-3/002, DJe 23.08.21]

Deve ser observada a forma de liquidação determinada na decisão em fase de cumprimento, mormente os cálculos apresentados pelo contador judicial não tenham observado a sistemática indicada para apuração do valor do aluguel do bem. - Decisão reformada. - Recurso provido. [TJMG, AI 1.0701.13.038088-7/003, DJe 08.11.2019]

O cumprimento de sentença está limitado ao comando expresso no título executivo. Far-se-á o cumprimento de sentença se a condenação for à quantia certa; em sendo ilíquida, proceder-se-á à liquidação da sentença. A sentença ilíquida demandar liquidação por arbitramento ou por procedimento comum. Se os valores ilíquidos não puderem ser resolvidos por meros cálculos aritméticos, justifica-se a designação de perícia judicial. [TJMG, AI 1.0024.00.118368-0/003, DJe 27.08.21] [↑](#footnote-ref-3)