

QUAIS AS HIPÓTESES E EFEITOS JURÍDICOS DA DECLARAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE SOBRE IMÓVEIS HIPOTECADOS?

*Por Robson Fumagali¹ e
Heloísa Bagatin Cardoso²*

INTRODUÇÃO

O Estado defende a livre iniciativa e a liberdade econômica, permitindo que o setor privado promova relações negociais por intermédio da celebração de contratos, e a lei fornece sistemas de garantias para assegurar o adimplemento das obrigações e, também, formas de cobranças judiciais e extrajudiciais nos casos de descumprimento.

Todavia, há determinadas circunstâncias em que o legislador e os Tribunais por interpretação hermenêutica permitem o afastamento de garantias espontaneamente oferecidas pelo devedor em relações contratuais, restringindo a autonomia da vontade e a liberdade econômica dos contratantes, em respeito a princípios fundamentais esculpido na Constituição Federal.

O presente artigo faz uma breve reflexão acerca das hipóteses de declaração de impenhorabilidade sobre imóveis hipotecados e quais os possíveis efeitos jurídicos processuais e em relação a garantia perante o credor e terceiros.

¹ Robson Fumagali. Bacharel em Direito (Unipar). Especialista em Direito Civil e Processual Civil (Faculdades Maringá); Especialista em Direito Público (Unicesumar); Especialista em Direito Civil e Processual Civil (UEL); Especialista em Direito Empresarial (UEL); Especialistas em Direito Aplicado ao Agronegócio (IDCC); Especialista em Direito Bancário e Mercado Financeiro (PUC Minas). Coordenador da Escola Superior da Advocacia – ESA – Subseção Nova Esperança-PR, Presidente Fundador da Comissão de Direito Processual Civil da OAB/PR – Subseção Nova Esperança-Pr. Membro Fundador da Comissão de Direito do Agronegócio da OAB/PR – Subseção Nova Esperança-Pr. Colunista do Jornal Noroeste do Paraná. robsonfumagali@hotmail.com

² Heloísa Bagatin Cardoso. Bacharel em Direito (Unicuitiba). Tecnóloga em Comunicação Institucional e Empresarial (UTFPR). Especialista em Direito Aplicado (EMAP). Especialista em Direito Contemporâneo pelo Centro de Estudos Jurídicos Luiz Carlos. Pós-Graduada em Direito do Agronegócio (IDCC). Secretária Geral da União Brasileira dos Agraristas Universitários (UBAU). Membro da Comissão Nacional das Mulheres Agraristas da UBAU (CNMAU). Membro da Comissão Nacional de Crédito Rural e Financiamento do Agronegócio da UBAU. Coordenadora do livro Direito Agrário na Prática: casos jurídicos reais sob a percepção das mulheres agraristas. Colaboradora na redação da PL 4.588/2021, sobre crédito rural. Colunista na revista A Empreendedora. heloisabcardoso@hotmail.com

1. DA HIPOTECA

A hipoteca é um direito real de garantia, podendo ser convencional ou legal. Quando estabelecida entre os contratantes, o proprietário indica determinado bem para satisfazer a obrigação assumida no contrato principal em caso de inadimplência, desde modo, a hipoteca possui caráter acessório. Além do mais, conforme o art. 1.473, do Código Civil, podem ser objetos de hipoteca os bens imóveis e seus acessórios, estradas de ferro, navios, aeronaves, entre outros.

A posse do objeto hipotecado permanece com o proprietário até a execução da garantia pelo credor, a fim de proceder a alienação forçada do bem, seja de forma judicial ou extrajudicial, e utilizar o produto da alienação para satisfazer o crédito garantido, observando-se a ordem de preferência das hipotecas, nos termos do art. 1.478, do Código Civil.

Por se tratar de garantia real de obrigação, com base no art. 1.227, do Código Civil, a hipoteca precisa necessariamente ser registrada no cartório do imóvel ou no órgão competente para surtir os efeitos legais. Em resumo³, são características das garantias reais: *i)* a oponibilidade perante terceiros com eficácia *erga omnes*; *ii)* a observância do princípio da aderência ou inerência, ou seja, o direito real de garantia passa a se vincular ao objeto; e, por consequência, *iii)* o credor tem a possibilidade de sequela em relação ao bem independente da titularidade da propriedade; *iv)* além de deter preferência de crédito em relação a outras garantias reais mais novas ou de natureza pessoal.

Os requisitos da garantia real subdivide-se em três, sendo eles, os requisitos subjetivos e os requisitos objetivos indicados no art. 1.420 do Código Civil e os requisitos formais previstos no art. 1.424 do Código Civil: *i)* os requisitos subjetivos estão atrelados a pessoa de quem oferece o bem em garantia; *ii)* os requisitos subjetivos estão vinculados à coisa oferecida em garantia; e, *iii)* os requisitos formais são aqueles inerentes a formalização do contrato, suas especificações e as descrição do valor tomado, prazo de vigência do contrato, taxas de juros, se houver, e dados da coisa oferecida.

³ CARVALHINHO, Diana Gomes. Direitos reais: noções gerais. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 10, n. 739, 14 jul. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/6995>. Acesso em: 8 set. 2021.

A hipoteca corresponde a um instrumento de garantia amplamente utilizado pelo sistema de financiamento imobiliário e de concessão de crédito, por trazer maior segurança jurídica ao credor e, com isso, reduzir os riscos de possível insolvência do devedor.

2. DA PENHORA E DA DECLARAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE

No caso de inadimplência, o credor com garantia real poderá propor ação de execução e a penhora recairá inicialmente sobre o objeto dado em garantia, com base no §3º, do art. 835, do Código de Processo Civil.

A garantia hipotecária não impede a alienação convencional da coisa, com fulcro no art. 1.475, do Código Civil, mas é a partir do ato da penhora que o bem fica indisponível para alienação ou oneração. Nas palavras de MARINONI E ARENHART: “A penhora é procedimento de segregação dos bens que efetivamente se sujeitarão à execução, respondendo pela dívida inadimplida”.⁴

Ocorre que o legislador para salvaguardar direitos fundamentais, em especial os esculpidos no art. 5º, da Constituição Federal, como respeito ao princípio da dignidade da pessoa humana, proteção a família e a sua manutenção, proteção da moradia, estímulo ao trabalho, estabeleceu algumas espécies de restrições de responsabilidade patrimonial do devedor, para afastar determinados bens do ato de penhora, e impedir a alienação forçada destes, a fim de garantir um patrimônio mínimo ao devedor.⁵

No geral, a impenhorabilidade de determinado bem precisa ser declarada pelo magistrado no processo de execução ou em ação própria para retirá-lo da

⁴ MARINONI, Luiz Guilherme. ARENHART, Sérgio Cruz. Processo de Execução. 3ª Ed, RT. p. 258.

⁵ Sobre a Teoria do Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo de Luiz Edson Fachin: “Aponte-se que a garantia de um patrimônio mínimo, a exemplo do que ocorre com o denominado “bem de família”, não afeta direta e necessariamente o direito material de crédito propriamente dito, mas sim retira bem (ou bens) da órbita da executoriedade. Trata-se, por assim dizer, de uma causa elisiva, que não impugna a regra segundo a qual o patrimônio (leia-se, pois, patrimônio disponível) do devedor é a garantia do credor. Sabe-se que as relações entre sujeitos de direito, muito frequentemente, geram direitos e, também, obrigações, cujo cumprimento é assegurado, em virtude de lei, pelo patrimônio do devedor. Tem-se no patrimônio do obrigado uma garantia genérica da satisfação do interesse do credor, no âmbito da seara contratual ou extracontratual. Isso porque o patrimônio do devedor responderá por todas as suas dívidas. Mas, será mesmo todo o patrimônio afetado para esse fim?” (FACHIN, Luiz Edson. Estatuto jurídico do patrimônio mínimo. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 73-74.).

órbita do patrimônio passível de expropriação, tendo em vista que, *a priori*, todos os bens do devedor respondem pelas suas dívidas, salvo as restrições previstas em lei (art. 789, CPC).

Regra geral, quando o devedor oferece espontaneamente o imóvel em garantia hipotecária, ele está individualizando para o credor o patrimônio que irá responder pelas obrigações do contrato principal e, por consequência lógica, não poderia ser declarado como impenhorável.

Entretanto, existem ao menos duas hipóteses que configuram exceções à regra, cuja jurisprudência dos Tribunais Superiores entende ser possível a declaração de impenhorabilidade mesmo que o devedor tenha ofertado o bem em garantia hipotecária.

2.1. Impenhorabilidade do bem de família

A família é a base da sociedade e deve ter especial proteção do Estado (art. 226, da CF). Desse modo, o domicílio e moradia da família precisam ser protegidos para garantir o mínimo de dignidade. Assim, o art. 1º da Lei nº 8.009/90, estabelece que é impenhorável o imóvel residencial para responder por dívidas de natureza civil, comercial, fiscal e previdenciária, salvo as hipóteses legais.

Entre as ressalvas da oponibilidade da impenhorabilidade elencada na Lei 8.009/90, estão aquelas descritas no art. 3º, em especial para o presente debate a elencada no inciso V que aponta a “[...] *execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou entidade familiar.*”

A despeito da legislação estabelecer que é possível a penhora de bem de família hipotecado, o Colendo Superior Tribunal de Justiça vem entendendo que a constrição somente pode ser realizada se o crédito tomado se reverteu em benefício da própria entidade familiar, pois, caso a garantia real tenha sido prestada em prol de dívida de terceiro ou por sócio de pessoa jurídica, sem beneficiar a família diretamente, admite-se o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família, mesmo oferecido em garantia real.

Neste sentido é o atual precedente da Corte Superior, acerca da penhora de bem de família oferecido em hipoteca e, inclusive, com distribuição do ônus

da prova diferenciada acerca do emprego do crédito a depender da formação do quadro societário da empresa:

“[...] 3. **Acerca da possibilidade ou não de penhora do bem de família, quando dado em garantia de dívida por sócio da pessoa jurídica devedora, o Superior Tribunal de Justiça sedimentou o seguinte entendimento: "a) o bem de família é impenhorável, quando for dado em garantia real de dívida por um dos sócios da pessoa jurídica devedora, cabendo ao credor o ônus da prova de que o proveito se reverteu à entidade familiar; e b) o bem de família é penhorável, quando os únicos sócios da empresa devedora são os titulares do imóvel hipotecado, sendo ônus dos proprietários a demonstração de que a família não se beneficiou dos valores auferidos"** (EAREsp 848.498/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/04/2018, DJe de 07/06/2018). 4. Na hipótese, a Corte de origem consignou que o empréstimo foi firmado pelo recorrente, que é agricultor, e por sua esposa, com o objetivo de promover o custeio da lavoura de laranja, estando configurada, assim, situação em que o débito reverteu em favor da entidade familiar, afastando a impenhorabilidade do imóvel em questão. [...]”
(STJ - AgInt no REsp 1718322/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/11/2019, DJe 03/12/2019) (grifos e destaques nosso)

Portanto, no STJ, é pacífica a tese de que *“A impenhorabilidade do bem de família hipotecado não pode ser oposta nos casos em que a dívida se reverteu em proveito da entidade familiar.”*⁶ A contrário *sensu*, quando o crédito não é revertido em benefício da família, declara-se a impenhorabilidade do bem.

2.2. Impenhorabilidade da Pequena Propriedade Rural

A pequena propriedade rural trabalhada ou explorada pela família também é protegida pela regra da impenhorabilidade, consoante o art. 5º, XXVI da Constituição Federal e art. 833 inciso VIII, do Código de Processo Civil, com o escopo de salvaguardar a atividade agrária como geradora de alimentos para a nação e de sustento econômico familiar aos pequenos produtores rurais.

Em que pese haja divergências de alguns ministros no sentido de relativizar a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, o posicionamento majoritário dos Tribunais Superiores é de reconhecer a natureza absoluta da regra,

⁶ STJ. Jurisprudência em Teses – nº 44. Acesso em: 08 set 2021. Disponível em <https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%EAncia%20em%20teses%2044%20-%20Bem%20de%20Fam%EDlia.pdf>

reconhecendo ser ela inafastável até mesmo pela vontade das partes. Confira-se:

“[...] 5. **A ausência de comprovação de que o imóvel penhorado é explorado pela família afasta a incidência da proteção da impenhorabilidade.**

6. Ser proprietário de um único imóvel rural não é pressuposto para o reconhecimento da impenhorabilidade com base na previsão do art. 833, VIII, do CPC/2015. **A imposição dessa condição, enquanto não prevista em lei, é incompatível com o viés protetivo que norteia o art. 5º, XXVI, da CF/88 e art. 833, VIII, do CPC/2015.**

7. A orientação consolidada desta Corte é no sentido de que o **oferecimento do bem em garantia não afasta a proteção da impenhorabilidade**, haja vista que se trata de norma de ordem pública, **inafastável pela vontade das partes.** 8. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico e a demonstração da similitude fática entre o acórdão recorrido e os acórdãos paradigmas.[...]”

(STJ - REsp 1913236/MT, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em **16/03/2021**, DJe 22/03/2021) (grifos e destaques nosso)

Neste sentido também vem se inclinando o Supremo Tribunal Federal, onde, em recente julgamento, reconheceu que a pequena propriedade rural, assim constituída, é um bem indisponível em virtude do seu caráter de garantia fundamental à manutenção e a segurança mínima do grupo familiar.

PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. ART. 5º, XXVI, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL.

1. As regras de impenhorabilidade do bem de família, assim como da propriedade rural, **amparam-se no princípio da dignidade humana e visam garantir a preservação de um patrimônio jurídico mínimo.**

2. A **pequena propriedade rural** consubstancia-se no imóvel com área entre 01 (um) e 04 (quatro) módulos fiscais, ainda que constituída de mais de 01 (um) imóvel, e que **não pode ser objeto de penhora.**

3. **A garantia da impenhorabilidade é indisponível**, assegurada como **direito fundamental do grupo familiar, e não cede ante gravação do bem com hipoteca.**

4. Recurso extraordinário não provido, com fixação da seguinte tese: *“É impenhorável a pequena propriedade rural familiar constituída de mais de 01 (um) terreno, desde que contínuos e com área total inferior a 04 (quatro) módulos fiscais do município de localização”.* (grifos e destaques nosso)

(STF - ARE 1038507, Relator(a): EDSON FACHIN, Tribunal Pleno, julgado em 21/12/2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-049 DIVULG 12-03-2021 PUBLIC 15-03-2021)

Importante ressaltar que a Constituição Federal não recepcionou o artigo 649, X, do CPC/1973, com o texto conferido pela Lei 7.513/86, que fazia ressalva acerca da possibilidade de hipoteca para fins de financiamento agropecuário. Por tal motivo, a Lei nº 11.383/2006 alterou a redação para suprimir a exceção de oferecimento em hipoteca da pequena propriedade rural.

Diante deste prisma apontado pelas Cortes Superiores, o atual posicionamento majoritário é no sentido de reconhecer que a pequena propriedade rural, assim constituída, trabalhada ou explorada pela família, está revestida de proteção constitucional e esta “*garantia da impenhorabilidade é indisponível, assegurada como direito fundamental do grupo familiar, e não cede ante gravação do bem com hipoteca*”⁷.

3. OS EFEITOS JURÍDICOS DA DECLARAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM

Dentre os efeitos jurídicos decorrentes da declaração de impenhorabilidade do bem, *a priori*, ressalta-se a baixa e o cancelamento da penhora e de seu registro junto ao cartório de registro de imóveis ou ao órgão competente.

A controversa a respeito deste ponto repousa nos efeitos que a declaração de impenhorabilidade do bem gera na garantia real sobre ele registrada.

Atualmente o STJ vem reconhecendo o direito de impenhorabilidade tanto do bem de família quanto da pequena propriedade rural como acima demonstrado, mas, vem mantendo a eficácia da garantia real registrada sobre o bem impenhorável tendo por fundamento o princípio da boa-fé objetiva, dando azo a livre pactuação e vontade das partes.

Segundo relata PINTO⁸, os efeitos gerados com a contratação de uma garantia real se dividem em cinco, sendo eles: o privilégio, a sequela, a excussão, a indivisibilidade e o vencimento antecipado da obrigação garantida.

- Privilégio – os credores com garantia real têm direito de receber em certa ordem quando concorrem com credores que não tem garantia.

- Sequela – quando o bem que é objeto de garantia real é transmitido para um terceiro, ele continua afetado ao cumprimento da obrigação garantida.

⁷ STF. Jurisprudência – ARE 1038507 - Tema 961 - Acesso em: 16 set 2021. Disponível em: https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search?base=acordaos&pesquisa_inteiro_teor=false&sinonimo=true&plural=true&radicais=false&buscaExata=true&page=1&pageSize=10&queryString=A%20garantia%20da%20impenhorabilidade%20%C3%A9%20indispon%C3%ADvel&sort=_score&sortBy=desc

⁸ PINTO, Reginaldo Leandro. Direito Reais de Garantia. Acesso 26 fev. 2022. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/51992/direito-reais-de-garantias>>.

•Excussão – consiste na execução judicial ou extrajudicial da dívida garantida, o bem será apreendido e alienado de forma judicial ou extrajudicial, e, com o dinheiro proveniente da alienação o credor será pago.

•Indivisibilidade – a garantia abrange todo o bem oferecido, mesmo que haja o pagamento parcial da dívida, sendo que a garantia pode ser contratada sob parte da coisa oferecida, desde que tal condição esteja expressa no instrumento.

•Vencimento antecipado da obrigação garantida – pode ser exigida antes do vencimento, quando há falência ou insolvência do devedor, ou deterioração do objeto, sem que este seja substituído ou reforçado a garantia pelo devedor.

Como já pontuado, o direito real de garantia se fundamenta na possibilidade do credor se valer do bem ofertado para, em caso de inadimplência, promover a alienação forçada da coisa e com o produto da alienação receber seu crédito.

Dentre os requisitos de eficácia e validade de uma garantia real, estão os requisitos subjetivos atrelados a pessoa de quem oferece o bem e os requisitos objetivos vinculados à coisa ofertada.

Neste diapasão, a respeito do posicionamento apresentado pela Corte Superior a respeito da validade e eficácia da garantia real atrelada a um bem impenhorável, observa-se que a Corte vem levando em conta apenas os requisitos subjetivos de validade da garantia que estão ligados à pessoa que oferece a coisa, deixando de lado a análise do requisito objeto que se vincula à coisa ofertada.

Ao debater a respeito do requisito objetivo da garantia real, MELO⁹ pontua o seguinte:

O requisito objetivo responde à pergunta sobre **o que poderá ser dado** em garantia real, e a resposta é que **somente bens alienáveis** poderão servir com objeto de um direito real de garantia, ou, em outras palavras, **somente bens que podem ser alienados em eventual execução forçada** ou em venda amigável autorizada, poderão ser dados em garantia. O contrato que preveja como garantia um **bem inalienável é absolutamente ineficaz**. (grifos e destaques nosso)

Pela análise do jurista, um *“contrato que preveja como garantia um bem inalienável é absolutamente ineficaz.”*

⁹ DE MELO, MARCO AURÉLIO BEZERRA, Código Civil comentado - doutrina e jurisprudência, Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 1066/1067.

Este apontamento reflete a lógica que, se a coisa ofertada não pode ser objeto de alienação forçada para solver a dívida por ela garantida, esta coisa seria imprópria para este fim.

A decisão que declara a impenhorabilidade do bem possui efeitos *ex tunc*, ou seja, alcança atos promovidos no passado e reflete seus efeitos para o futuro, com a possibilidade de cancelamento da hipoteca no registro da matrícula do imóvel, com base no art. 205, I c/c art. 251, II, da Lei 6.015/73, e conseqüentemente, com eficácia *erga omnes*, uma vez que produz efeitos para além das partes envolvidas no processo judicial.

Diante desta ótica seria de extrema importância a modulação dos efeitos da decisão que reconhece a impenhorabilidade do bem, posto ao fato de que, se ao tempo da contratação este bem já possuía a condição de impenhorável por força da Lei, estaríamos diante de uma ineficácia estrutural do contrato, pois a coisa ofertada seria imprópria para tal fim pela impossibilidade de sua alienação forçada - requisito objetivo de validade da garantia real – sendo ato nulo de pleno direito, como preceitua o art. 166 incisos II parte *b* e VI, do Código Civil.

Ao definir os reflexos da ineficácia estrutural de uma relação jurídica, HUMBERTO THEODOR JUNIOR, assim dispõe:

Quando o negócio não produz os efeitos dele esperados por vício de estrutura (...) a ineficácia incide ab origine impedindo a configuração de uma relação idônea. Surge a ideia de nulidade, como inaptidão para produzir regularmente os efeitos jurídicos.¹⁰ (grifos e destaques nosso)

Diferente modo seria o caso onde ao tempo da contratação a coisa oferecida em garantia real não possuía tal *status* protetivo, vindo a adquiri-lo posteriormente. Neste caso o reconhecimento da impenhorabilidade teria efeito *ex nunc* e eficácia *inter partes*, pois retiraria do credor a possibilidade de expropriação forçada da coisa, gerando apenas uma ineficácia funcional do contrato, ou seja, a garantia real permaneceria, inclusive com seus efeitos de seqüela ou de preferência legal do bem em eventual alienação, pois no momento da contratação estariam presentes todos os requisitos de eficácia e validade da

¹⁰ JÚNIOR THEODORO, HUMBERTO. Negócio jurídico – Inexistência, invalidade e ineficácia – Diversidade de conseqüências jurídicas. Acesso em 26 fev. 2022. Disponibilizado em: http://genjuridico.com.br/2019/12/23/negocio-juridico-inexistencia-invalidade/#_ftn9

garantia real. Desta forma, em que pese a impossibilidade de expropriação do imóvel nos autos em que foi declarada a impenhorabilidade, não caberia o cancelamento do registro da hipoteca na matrícula do imóvel e os demais efeitos da garantia permaneceriam válidos.

Sobre a ineficácia funcional das relações jurídicas, preceitua HUMBERTO THEODOR JUNIOR¹¹ que:

Quando o negócio, sem vício de estrutura, **perde a adequação para atender a função que o negócio originariamente teve como fonte da relação idônea** e, por isso, se torna propenso a contrariar sua função econômico-social, ocorrem como causas de ineficácia funcional. (grifos e destaques nosso)

Com isso observa-se que, para se apurar a real eficácia e validade de uma garantia real gravada sobre um bem posteriormente reconhecido como sendo impenhorável por força da Lei, deve-se ter por base todos os requisitos de validade da garantia real - objetivo, subjetivo e formal – e, modulando os efeitos da decisão que reconhece tal proteção, analisar se a garantia real seria ou não nula de pleno direito tendo por base o caso concreto.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme exposto, o sistema de garantias contratuais serve para abalizar e trazer segurança jurídica aos negócios particulares, porém em algumas situações excepcionais a autonomia da vontade pode ser afastada em prol de princípios fundamentais. Assim, o presente artigo procurou identificar as hipóteses e tecer breves considerações sobre os efeitos jurídicos da declaração de impenhorabilidade sobre imóveis hipotecados.

As Cortes Superiores entendem que é possível a declaração de impenhorabilidade do imóvel com garantia hipotecária em dois casos: *i)* bem de família oferecido em contrato de pessoa jurídica, quando o valor do financiamento não for revertido em benefício da entidade familiar; *ii)* pequena propriedade rural, quando trabalhada ou explorada pela família.

Na declaração de impenhorabilidade do imóvel hipotecado é possível analisar se há ineficácia estrutural, por invalidade da garantia desde a origem,

¹¹ Ibidem 10

com efeito *ex tunc* e *erga omnes* e anulação da hipoteca no registro na matrícula do imóvel, ou se há ineficácia funcional, por invalidade no curso da relação jurídica, com efeito *ex nunc* e *inter partes*, mantendo o registro da hipoteca e na matrícula do imóvel e os demais efeitos da garantia real, como o direito de seqüela e preferência do credor quando da alienação do imóvel.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARVALHINHO, Diana Gomes. Direitos reais: noções gerais. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 10, n. 739, 14 jul. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/6995>. Acesso em: 8 set. 2021.

DE MELO, MARCO AURÉLIO BEZERRA, Código Civil comentado - doutrina e jurisprudência, Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 1066/1067.

FACHIN, Luiz Edson. Estatuto jurídico do patrimônio mínimo. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 73-74.

JÚNIOR THEODORO, HUMBERTO. Negócio jurídico – Inexistência, invalidade e ineficácia – Diversidade de consequências jurídicas. Acesso em 26 fev. 2022. Disponibilizado em:

http://genjuridico.com.br/2019/12/23/negocio-juridico-inexistencia-invalidade/#_ftn9

MARINONI, Luiz Guilherme. ARENHART, Sérgio Cruz. Processo de Execução. 3ª Ed, RT. p. 258.

PINTO, Reginaldo Leandro. Direito Reais de Garantia. Acesso 26 fev. 2022. Disponibilizado em: <<https://jus.com.br/artigos/51992/direito-reais-de-garantias>>.

STF. Jurisprudência – ARE 1038507 - Tema 961 - Acesso em: 16 set 2021. Disponível em: https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search?base=acordaos&pesquisa_inteiro_teor=false&sinonimo=true&plural=true&radicais=false&buscaExata=true&page=1&pageSize=10&queryString=A%20garantia%20da%20impenhorabilidade%20%C3%A9%20indispon%C3%ADvel&sort=_score&sortBy=desc

STF - ARE 1038507, Relator(a): EDSON FACHIN, Tribunal Pleno, julgado em 21/12/2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-049 DIVULG 12-03-2021 PUBLIC 15-03-2021

STJ. Jurisprudência em Teses – nº 44. Acesso em: 08 set 2021. Disponível em <https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%EAncia%20em%20teses%2044%20-%20Bem%20de%20Fam%EDlia.pdf>

STJ - REsp 1913236/MT, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em **16/03/2021**, DJe 22/03/2021

STJ - AgInt no REsp 1718322/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/11/2019, DJe **03/12/2019**