

Dados Básicos

Fonte: 1.0137.14.001015-8/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 01/09/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 04/10/2016

Cidade: Carlos Chagas

Estado: Minas Gerais

Relator: Amauri Pinto Ferreira

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - IMÓVEL HIPOTECADO - CÉDULA DE CRÉDITO RURAL - REGRAMENTO ESPECÍFICO - DECRETO LEI 167/67 - REGISTRO DO BEM - ANUÊNCIA DO CREDOR - IMPRESCINDIBILIDADE. - As garantias de cédula de crédito rural possuem regramento próprio, devendo, portanto, pelo princípio da especificidade, ser aplicadas tais normas em detrimento das previstas no Código Civil. - O Decreto Lei 167/67 não veda a venda do bem hipotecado, contudo, condiciona a efetiva transmissão à prévia anuência do credor, sendo procedente a recusa do Oficial de Registro de Imóveis em registrar o título até que o banco credor anua com o mesmo.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0137.14.001015-8/001

Relator: Des.(a) Amauri Pinto Ferreira (JD CONVOCADO)

Relator do Acórdão: Des.(a) Amauri Pinto Ferreira (JD CONVOCADO)

Data do Julgamento: 01/09/2016

Data da Publicação: 04/10/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - IMÓVEL HIPOTECADO - CÉDULA DE CRÉDITO RURAL - REGRAMENTO ESPECÍFICO - DECRETO LEI 167/67 - REGISTRO DO BEM - ANUÊNCIA DO CREDOR - IMPRESCINDIBILIDADE. - As garantias de cédula de crédito rural possuem regramento próprio, devendo, portanto, pelo princípio da especificidade, ser aplicadas tais normas em detrimento das previstas no Código Civil. - O Decreto Lei 167/67 não veda a venda do bem hipotecado, contudo, condiciona a efetiva transmissão à prévia anuência do credor, sendo procedente a recusa do Oficial de Registro de Imóveis em registrar o título até que o banco credor anua com o mesmo.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0137.14.001015-8/001 - COMARCA DE CARLOS CHAGAS - APELANTE(S): LEANDRO VILLAÇA SCHERR LAIGNIER - APELADO(A)(S): OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARLOS CHAGAS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 3ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. AMAURI PINTO FERREIRA (JD CONVOCADO), RELATOR.

DES. AMAURI PINTO FERREIRA (JD CONVOCADO) (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação interposta por Leandro Villaça Scherr Laignier contra a sentença de f. 27/28, proferida pelo MM. Juiz da Vara Única da Comarca de Carlos Chagas, que julgou procedente o Incidente de Dúvida suscitado pela Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Carlos Chagas.

Nas razões recursais de f. 32/36 sustenta o apelante que o que se pretende é o registro do recorrente em comunhão com o devedor, sem que se retire a hipoteca sobre o imóvel. Alega que o fato de o bem estar hipotecado não impede a venda e registro do título, desde que o comprador esteja ciente de que existe o gravame.

Afirma que não obstante a fundamentação no sentido de que o Decreto Lei 167/67 condiciona a venda de bens hipotecados à prévia anuência do credor, o Código Civil, posterior, é expresso ao estabelecer no art. 1.475 que é nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.

Requer a reforma da sentença, para que seja autorizado o registro do imóvel em seu nome em condomínio com o atual proprietário, sem que haja a necessidade de anuência do credor hipotecário.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

A discussão instaurada nos autos diz respeito ao direito do apelante de efetivar o registro em seu nome de parte de imóvel, gravado com hipoteca, o que foi negado pela Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis, em razão da ausência de anuência do credor hipotecário.

Verifica-se do registro de f. 09/12 que a hipoteca do imóvel objeto da controvérsia foi constituída por meio de Cédula Rural Hipotecária, o que dá a garantia contornos específicos, regidos por legislação própria, qual seja, o Decreto-Lei nº 167/1967.

Sobre a transmissão de bens rurais gravados por hipoteca cedular dispõe a referida lei:

Art. 59. A venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor, por escrito.

Assim, a legislação aplicável ao caso não veda a venda do bem hipotecado, contudo, condiciona a efetiva transmissão à prévia anuência do credor, razão pela qual deve ser mantido o impedimento de registro do título até que o banco credor anua com o mesmo.

Importante frisar que as garantias de cédula de crédito rural possuem regramento próprio, devendo, portanto, pelo princípio da especificidade, ser aplicadas tais normas em detrimento das previstas no Código Civil.

Ademais, o art. 1.475, do CC, citado pelo apelante, estabelece a nulidade de cláusula que proíbe a alienação de bem hipotecado, todavia, como já explicitado, o Decreto-Lei nº 167/1967 não veda a venda, apenas institui a anuência do credor como requisito de validade da mesma, não havendo, assim, qualquer incompatibilidade entre as normas.

Sobre o tema é a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - ALIENAÇÃO DE IMÓVEL GRAVADO POR HIPOTECA CEDULAR - REGULAMENTAÇÃO POR LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA - DECRETO-LEI Nº 167/1967 - ANUÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO PARA ALIENAÇÃO - NEGÓCIO ABALIZADO EM ALVARÁ JUDICIAL EXPEDIDO PELO JUÍZO - NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA AS EXIGÊNCIAS NORMATIVAS IMPINGIDAS AO NEGÓCIO - PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. - A venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor, por escrito, nos termos da legislação específica aplicável a espécie (Decreto-Lei nº. 167/1967). (...). (TJMG - Apelação Cível nº 1.0002.10.000019-5/001, 1ª Câmara Cível, Rel. Des. Vanessa Verdolim Hudson Andrade, DJe 26/04/2014)

DÚVIDA - REGISTRO - IMÓVEIS GRAVADOS COM HIPOTECA CEDULAR - CREDOR - ANUÊNCIA - ALIENAÇÃO MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - NECESSIDADE - INTELIGÊNCIA DO ART. 59 DO DECRETO-LEI 167/67. Os imóveis, objeto de contrato de compra e venda, gravados com hipoteca cedular, somente poderão ser alienados após a anuência por escrito do credor hipotecário, nos termos do que determina a Lei de Regência. (TJMG - Apelação Cível nº 1.0000.00.335826-4/000, 5ª Câmara Cível, Rel. Des. Dorival Guimarães Pereira, DJe 12/03/2004)

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, para manter a sentença que julgou procedente

a dúvida suscitada.

Custas recursais pelo apelante.

DESA. ALBERGARIA COSTA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"