

Dados Básicos

Fonte: 2011.045917-3

Tipo: Acórdão TJSC

Data de Julgamento: 30/10/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 16/11/2012

Estado: Santa Catarina

Cidade: Balneário Camboriú

Relator: João Henrique Blasi

Legislação: Art. 51 do Decreto-Lei nº 413/69.

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA CEDULAR (CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL). NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. EXEGESE DO ART. 51 DO DECRETO-LEI N. 413/69. DECISUM MANTIDO. APELO DESPROVIDO. Estando o imóvel objeto da escritura pública de compra e venda gravado com hipoteca cedular (cédula de crédito industrial), faz-se necessária a aquiescência prévia e por escrito do credor para a sua alienação, a teor do disposto no art. 51 do Decreto-Lei n. 413/69.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Apelação Cível nº 2011.045917-3, de Balneário Camboriú

Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Público

Data de Julgamento: 30/10/2012

Relator: Des. João Henrique Blasi

Juiz Prolator: Dayse Herget de Oliveira Marinho

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA CEDULAR (CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL). NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. EXEGESE DO ART. 51 DO DECRETO-LEI N. 413/69. DECISUM MANTIDO. APELO DESPROVIDO.

Estando o imóvel objeto da escritura pública de compra e venda gravado com hipoteca cedular (cédula de crédito industrial), faz-se necessária a aquiescência prévia e por escrito do credor para a sua alienação, a teor do disposto no art. 51 do Decreto-Lei n. 413/69.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2011.045917-3, da comarca de Balneário Camboriú (3ª Vara Cível), em que é apelante Orla Construtora e Incorporadora Ltda. e apelado Oficial do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú:

A Segunda Câmara de Direito Público decidiu, à unanimidade de votos, negar provimento ao recurso. Custas legais.

Participaram do julgamento, realizado nesta data, os Exmos. Srs. Desembargadores Cid Goulart e Francisco Oliveira Neto.

Florianópolis, 30 de outubro de 2012.

João Henrique Blasi, Relator e presidente

RELATÓRIO

Orla Construtora e Incorporadora Ltda., por seu Advogado Cristiano Imhof, deduziu apelação em face de sentença proferida pela Juíza Dayse Herget de Oliveira Marinho (fls. 46 e 47), que acolheu suscitação de dúvida levantada pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, confirmando a decisão do Registrador "quanto à necessidade de retificar o ato de compra e venda, devendo constar a anuência do credor hipotecário" (fl. 48).

Sustenta a empresa apelante, em epítome, que "se nem mesmo a venda de imóvel garantido por hipoteca é proibida, com muito mais razão não se justifica a recusa do respectivo registro de sua venda (escritura)" (fl. 60), pugnando, então, pela reforma da sentença, a fim de que seja autorizado o registro independente da anuência do credor hipotecário (fls. 54 a 61).

Não houve contrarrazões.

Pelo Ministério Público, o Procurador de Justiça Newton Henrique Trennepohl opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 73 a 77).

O Desembargador Jairo Fernandes Gonçalves, a quem o feito fora de início distribuído (fl. 72), decidiu monocraticamente determinar sua redistribuição a uma das Câmaras de Direito Público (fls. 79 a 85).

É o relatório.

VOTO

De fato, regimentalmente, tendo em vista tratar-se de suscitação de dúvida deflagrada no âmbito do serviço público delegado de registro de imóveis (art. 236 da Constituição da República), a competência recursal há de ser, mesmo, de uma das Câmaras de Direito Público, conquanto a matéria de fundo seja de direito civil.

É o que ressaí da dicção do art. 3º do Ato Regimental n. 41/2000, alterado pelo Ato Regimental n. 93/2008, que comete às Câmaras de Direito Público competência para dilucidar os recursos alusivos a "feitos relacionados com atos que tenham origem em delegação de função ou serviço público".

Assim sendo, passo ao exame da matéria.

Conforme obtempera a apelante, na senda do art. 1.475 do Código Civil, nada obsta a que o imóvel gravado de hipoteca seja alienado, na medida em que esse ônus real acompanha o bem, tantas quantas forem as alienações.

Entrementes, na hipótese sob exame, dada a especialidade da legislação que regula a matéria, é de ser invocado o princípio hermenêutico de que a lei especial prevalece sobre a lei geral, ou seja, de que a antinomia entre normas que tais deve ser solvida em prol da primeira. Assim, considerando que o gravame com hipoteca cédular (via cédula de crédito industrial) é normado pelo Decreto-Lei n. 413/69, impõe-se reverência ao que estabelece, sendo certo que o seu art. 51 estatui que a venda de bem em tal condição depende de prévia anuência do credor, por escrito.

É de notar-se, assim, que a regra geral do art. 1.475 do Código Civi há de ceder ante a regra especial engastada no art. 51 do Decreto-Lei n. 413/69, que, como visto, condiciona a alienação dos bens hipotecados por cédula de crédito industrial à prévia e escrita anuência do credor, na forma como bem decidiu a Magistrada singular.

Segue-se, então, que, embora o direito de sequela seja inerente à hipoteca, a lei especial exigiu, em caso de cédula de crédito industrial, ao certo por sua larga capacidade de

circulação, a concordância expressa do credor hipotecário para a alienação do bem imóvel gravado.

Portanto, a exigência em questão, deduzida pelo Oficial de Registro de Imóveis, não se revela ilegal nem abusiva, antes, porém, desvela-se cônica com a norma inserta no art. 51 do Decreto-Lei n. 413/69 e, a rigor, não opõe óbice algum ao direito de propriedade, dado que o bem poderá ser alienado, contanto que haja a indispensável anuência do credor hipotecário, por escrito.

Sem mais disceptações, voto pelo desprovimento do recurso.

(D.J.E. de 16.11.2012)