

## Dados Básicos

Fonte: 1.0694.10.000510-7/001

Tipo: Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 08/03/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 21/03/2012

Estado: Minas Gerais

Cidade: Três Pontas

Relator: Antônio de Pádua

Legislação: Art. 59, do Decreto-lei 167/1967.

## Ementa

AÇÃO ORDINÁRIA DE OUTORGA DE ESCRITURA - ALIENAÇÃO IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA - CÉDULA DE CRÉDITO RURAL - DEC-LEI Nº 167/67 - ALIENAÇÃO - PRÉVIA ANUÊNCIA DO CREDOR - NECESSIDADE - INOCORRÊNCIA - RECURSO NÃO PROVIDO. Consoante regra do art. 59, do Decreto-lei 167 de 14.02.1967 a venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0694.10.000510-7/001

Numeração Única: 0005107-94.2010.8.13.0694

Relator: Des.(a) ANTÔNIO DE PÁDUA

Relator do Acórdão: Des.(a) ANTÔNIO DE PÁDUA

Data do Julgamento: 08/03/2012

Data da Publicação: 21/03/2012

Inteiro Teor:

EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA DE OUTORGA DE ESCRITURA - ALIENAÇÃO IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA - CÉDULA DE CRÉDITO RURAL - DEC-LEI Nº 167/67 - ALIENAÇÃO - PRÉVIA ANUÊNCIA DO CREDOR - NECESSIDADE - INOCORRÊNCIA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Consoante regra do art. 59, do Decreto-lei 167 de 14.02.1967 a venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0694.10.000510-7/001 - COMARCA DE TRÊS PONTAS - APELANTE(S): REGINA HELENA FONTE BOA MESQUITA, ANTONIO FERNANDO MESQUITA E OUTRO(A)(S) - APELADO(A)(S): MARTA MORAIS DE CASTRO PIEDADE E OUTRO(A)(S), FERNANDA CASTRO PIEDADE, DJACYR FERREIRA PIEDADE JÚNIOR, THIAGO DE CASTRO PIEDADE

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em REJEITAR PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 08 de março de 2012.

DESEMBARGADOR ANTÔNIO DE PÁDUA, RELATOR.

O EXMº SR. DES. ANTÔNIO DE PÁDUA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação interposta por Antonio Fernando Mesquita E Outra, nos autos de ação ordinária de outorga de escritura, que move contra Marta Moraes de Castro Piedade, perante o juízo da 1ª. Vara Cível da Comarca de Três Pontas, inconformados com os termos da r. sentença de fls. 84/89, que julgou improcedente o pedido inicial, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos moldes do art. 269, I, CPC. Condenou os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em R\$1.500,00.

Em suas razões recursais os apelantes alegam, preliminarmente, cerceamento de defesa pelo indeferimento da oitiva de testemunhas.

No mérito, alega que a anuência do credor hipotecário no ato para que ocorra venda ou transferência de bem gravado, não merece prosperar, uma vez que o imóvel foi adquirido sem ônus.

Requerem seja fixado prazo para outorga da escritura definitiva, sob pena de multa cominatória, contratual e demais ônus.

Concluem, requerendo seja cassada a sentença de primeiro grau, a fim de que seja reconhecido procedente o pedido inicial, invertendo-se os ônus sucumbenciais.

Preparo devidamente comprovado na fl. 100-v.

Contrarrrazões nas fls. 103/105, pelo não provimento do recurso.

Conheço da apelação, presentes suas condições de admissibilidade.

#### PRELIMINAR - CERCEAMENTO DE DEFESA

Da análise dos autos, verifica-se que a produção de prova documental era suficiente para o deslinde da causa, não sendo necessárias a produção de outras provas.

Pode o magistrado condutor do feito pode deferir somente as provas que entender necessárias para formação de sua convicção, a teor do que dispõe o art. 130 do CPC.

Por outro lado, o juiz pode também rejeitar o pedido de determinada prova que entender desnecessária ou protelatória, de acordo com o comando do mesmo art. 130 do CPC.

O julgamento conforme o estado do processo consiste no raciocínio do juiz sobre a necessidade de provas ou na possibilidade de proferir sentença que ponha fim ao processo.

No caso, foi observado o devido processo legal, tendo sido dispensado às partes o mesmo tratamento, de acordo com os ditames da legislação processual vigente. O julgamento antecipado da lide, por si só, não é suficiente para que ocorra ofensa ao princípio do contraditório e da ampla defesa, mormente quando verificada a desnecessidade de maior dilação probatória, como é o caso destes autos.

Nesse sentido, já decidiu o Excelso Pretório:

"A necessidade da produção de prova em audiência há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos da causa estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado" (RE 101.171, Rel. Min. Francisco Rezek, "RTJ", 115/789).

Assim sendo, diante da inocorrência de cerceamento do direito de ampla defesa, da satisfatória prestação jurisdicional e da observância do devido processo legal, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa.

Após detido exame dos elementos de convicção presentes nos autos, não vejo qualquer razão a assistir aos apelantes, evidenciando-se irrepreensível o decisum censurado.

In casu, examinando a fundo os instrumentos suscitados, fl. 23, verifica-se das certidões imobiliárias carreadas aos autos que à margem da matrícula do imóvel consta o registro de cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária, ocorrido em favor do Banco Santander, registrada em 22/09/2008.

Por sua vez, verifica-se nas fls. 07/08, instrumento de compromisso de compra e venda do imóvel, que a negociação do imóvel sub iudice foi efetivada em 31/10/2008, ou seja, em data posterior ao registro do gravame em favor do Banco Santander, ocorrido 22/09/2008. fl. 23.

Dispõe o art. 59 do Decreto-lei 167 de 14/02/1967 que “a venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor, por escrito”.

Pelo que se vê do texto legal supracitado, o direito de livre disponibilidade dos bens gravados com hipoteca pela cédula de crédito rural não é absoluta, vez que depende de prévia anuência do credor.

O imóvel gravado com hipoteca cédular não há de ser considerado bem fora do comércio, ao contrário do que alegam os apelantes, sendo certo que ele pode perfeitamente ser alienado pelo proprietário, contudo, dada a especialidade da legislação que regula a matéria, exige-se, para que se efetive a transferência, a prévia anuência do credor, o que não ocorreu.

Pelo que se vê, diante das regras próprias da lei especial acerca da hipoteca cédular, torna-se inaplicável a regra geral do instituto da hipoteca do Código Civil.

A hipoteca, no caso dos autos, é regulada pelo Decreto-lei nº 167/67, sendo certo que tal legislação não autoriza a transmissão do bem independentemente do consentimento do credor.

Nesse diapasão:

"ALIENAÇÃO - IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA - ANUÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 59, DO DECRETO-LEI Nº 167/67. Estando o imóvel, objeto do contrato de compra e venda, gravado com hipoteca através de cédula de crédito rural, faz-se

necessária a aquiescência prévia e por escrito do credor para a sua alienação, a teor do que determina o artigo 59, do Decreto-Lei nº 167/67. Improvimento do recurso que se impõe." (TJMG - Ap Cível 1.0000.00.320856-8/000, Dês. Antonio Carlos Cruvinel)

À vista do exposto, nego provimento à apelação.

Custas recursais, pelos apelantes.

SÚMULA: REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ESTEVÃO LUCCHESI - De acordo com o(a) Relator(a).

REJEITARAM PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.