

## Dados Básicos

Fonte: 0000002-70.2011.8.26.0038

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 21/11/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:14/03/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Araras

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Art. 5º da Lei nº 6.840/80 c.c. o art. 51 do Decreto-lei nº 413/69.

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Compromisso de compra e venda – Imóvel gravado por hipoteca cedular em decorrência de Cédula de Crédito Comercial – Necessidade de anuência do credor hipotecário nos termos do artigo 5º da Lei nº 6.840/80 c.c. o art. 51 do Decreto-lei n. 413/69 para acesso do título ao fôlio real – Recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000002-70.2011.8.26.0038, da Comarca de ARARAS, em que é apelante TCSHA – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e apelado o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA, Decano, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 21 de novembro de 2011.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Compromisso de compra e venda – Imóvel gravado por hipoteca cédular em decorrência de Cédula de Crédito Comercial – Necessidade de anuência do credor hipotecário nos termos do artigo 5º da Lei nº 6.840/80 c.c. o art. 51 do Decreto-lei n. 413/69 para acesso do título ao fôlio real – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que acolheu parcialmente a dúvida, reconhecendo a impossibilidade do registro de Compromisso de Compra e Venda à falta da anuência do credor hipotecário nos termos do art. 51 do Decreto-lei n. 413/69.

Sustenta o apelante a possibilidade do registro ante a extinção dos gravames por força de novação, a não necessidade da anuência do credor hipotecário em razão do vencimento da cédula de crédito industrial e, por fim, a derrogação do art. 51 do Decreto-lei n. 413/69 pelo art. 1475 do Código Civil, competindo a reforma do decidido (a fls. 204/213).

A Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (a fls. 220/221).

Esse o relatório.

A averbação n. 39, da matrícula n. 15.062 (a fls. 84-verso), expressamente menciona a permanência das hipotecas anteriormente existentes; assim, não se cogita da extinção dessa garantia real como consequência do referido negócio jurídico. Além disso, o exame da referida averbação não permite conclusão acerca da extinção da Cédula de Crédito Comercial, bem como há registro posterior (n. 42, a fls. 85) relativo à penhora do imóvel matriculado em ação de execução do título extrajudicial garantido pelas mesmas hipotecas. Portanto, não ocorreu a extinção daquelas, as quais permanecem eficazes.

Nestes termos, é evidente a permanência da eficácia das garantias reais mencionadas.

O entendimento jurisprudencial atinente ao caráter relativo da impenhorabilidade prevista no art. 57 do Decreto-lei n. 413/69, após o vencimento da Cédula de Crédito Comercial, não conduz à conclusão da dispensa do ato de anuência do credor hipotecário em razão da absoluta diversidade de natureza jurídica da penhora determinada por autoridade judiciária e o registro de compromisso de compra e venda, pois há interesse do credor hipotecário em impedir o ingresso no fólio real de negócio jurídico contrário a seu interesse patrimonial.

A Cédula de Crédito Comercial, por força do disposto no artigo 5º da Lei nº 6.840/80, está disciplinada pelo Decreto-lei n. 413/69, o qual trata dos títulos de crédito industrial.

O art. 51 do Decreto-lei 413/69, estabelece:

A venda dos bens vinculados à cédula de crédito industrial depende de prévia anuência do credor, por escrito.

Essa norma jurídica permanece em vigor, não tendo sido revogada pelo disposto no art. 1.475 do Código Civil - É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado - por encerrar norma decorrente do princípio da heteronomia da vontade e não da autonomia privada (cláusula). Também deve ser mencionado o fato do Código Civil reconhecer expressamente a validade da legislação esparsa incidente como se tem de seu art. 1.486, cuja redação é a seguinte:

Podem o credor e o devedor, no ato constitutivo da hipoteca, autorizar a emissão da correspondente cédula hipotecária, na forma e para os fins previstos em lei especial.

Assim há vigência da norma limitativa da faculdade proprietária atinente à disposição de bem imóvel que esteja hipotecado em garantia à obrigação pecuniária representada por Cédula de Crédito Comercial.

Há precedente do E. Conselho Superior da Magistratura, como se observa da seguinte ementa:

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Escritura pública de hipoteca constituída em terceiro grau – Imóveis já onerados, em favor de credor distinto, por anterior hipoteca cedular constituída em garantia de cédula de crédito industrial – Necessidade de anuência do credor primitivo – Inteligência dos artigos 51 do Decreto-lei nº 413/69 e 1.420 do Código Civil – Recurso não provido. (Ap. Cív. 1.086-6/0, rel. Des. Ruy Camilo, j. 16/06/2009).

Assim, não é possível o acolhimento do inconformismo recursal, permanecendo a necessidade da anuência do credor hipotecário para o fim do acesso do título ao fólio real.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 14.03.2012)