

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 908.752 - MG (2006/0268171-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : LOURIVAL REZENDE ALVES
ADVOGADOS : RICARDO CONHA E SILVA E OUTRO(S)
THAÍS SOARES ALVES E OUTRO(S)
LUCIANA SALOMÃO AUGUSTO OLIVEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RAUL
SOARES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : GERALDO MONTEIRO DE CASTRO
ADVOGADO : NELY DA COSTA LUZ

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM GRAVADO COM HIPOTECA CEDULAR. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. NECESSIDADE DE PRÉVIA ANUÊNCIA DO CREDOR. DL 167/67, ART. 59. LEI ESPECIAL. PREVALÊNCIA.

1. É necessária a prévia anuência do credor hipotecário, por escrito, para a venda de bens gravados por hipoteca cedular, nos termos do art. 59 do DL 167/67.
2. A regra geral do Código Civil não prevalece sobre a norma especial do art. 59 do DL 167/67, que disciplina o financiamento concedido para o implemento de atividade rural.
3. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 16 de outubro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 908.752 - MG (2006/0268171-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : LOURIVAL REZENDE ALVES
ADVOGADOS : RICARDO CONHA E SILVA E OUTRO(S)
THAÍS SOARES ALVES E OUTRO(S)
LUCIANA SALOMÃO AUGUSTO OLIVEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RAUL
SOARES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : GERALDO MONTEIRO DE CASTRO
ADVOGADO : NELY DA COSTA LUZ

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Trata-se de requerimento de declaração de dúvida (art. 198 da Lei 6.015/73) apresentado pelo Oficial Titular do Registro Imobiliário de Raul Soares/MG em face de LOURIVAL REZENDE ALVES.

Relata o Oficial de Registro haver o requerido apresentado, no Cartório de Registro de Imóveis, na qualidade de promitente comprador, dois instrumentos particulares de promessa de compra e venda, datados de 20/2/2002, devidamente prenotados em 1º/10/2002 e 3/10/2002, tendo exigido do apresentante a anuência por escrito dos bancos credores, por tratar a promessa de compra e venda de imóveis hipotecados por hipoteca cedular ao Banco do Brasil S/A e ao Banco Bradesco S/A, e por conter, nas cédulas do primeiro banco, a obrigação expressa de não alienar e/ou gravar em favor de terceiros os bens vinculados em garantia.

Não logrando apresentar a anuência dos credores, LOURIVAL REZENDE ALVES apresentou sua impugnação à exigência.

O il. Juiz de Direito, à fl. 58, julgou procedente a dúvida, sob o argumento de que *"o contrato em questão não pode ser registrado sem as devidas providências exigidas pela Lei"*.

Interposta apelação pelo apresentante, o eg. Tribunal de Justiça de Minas Gerais, por unanimidade de votos, negou-lhe provimento, em aresto assim ementado:

"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

Superior Tribunal de Justiça

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."

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 138/143).

Ainda inconformado, LOURIVAL REZENDE ALVES interpõe o presente recurso especial, com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, sustentando, preliminarmente, violação ao art. 201 da Lei 6.015/73, na medida em que não fora devidamente intimado para impugnar a dúvida apresentada.

No mérito, alega ofensa ao art. 677 do Código Civil de 1916, sustentando o seguinte:

"Assim, o gravame real não impede e não pode impedir a alienação dos imóveis, bastando para tanto que o adquirente tenha conhecimento do ônus que recai sobre o imóvel, bem como que o credor hipotecário tenha ciência de que o mesmo foi vendido.

Entretanto, repisa-se, o acórdão recorrido vinculou o registro das promessas de compra e venda à prévia anuência do credor hipotecário, baseando-se no Decreto Lei 167/67.

Ora, cabe aqui ressaltar que o referido Decreto Lei não possui o condão de supremacia à norma legal ordinária, Código Civil.

Neste caso, a hierarquia não se mostraria prestigiada ao se tomar como 'alterado/revogado' disposto (sic) de Lei Ordinária (CCB) que disponha de forma diretamente oposta." (fl. 153)

Sem contrarrazões (fl. 160), o recurso foi inadmitido (fls. 162/163), tendo chegado a esta Corte em razão de provimento de agravo de instrumento (fl. 181), e atribuído a esta relatoria.

A douta Subprocuradoria-Geral da República opinou pelo não conhecimento do recurso.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 908.752 - MG (2006/0268171-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : LOURIVAL REZENDE ALVES
ADVOGADOS : RICARDO CONHA E SILVA E OUTRO(S)
THAÍS SOARES ALVES E OUTRO(S)
LUCIANA SALOMÃO AUGUSTO OLIVEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RAUL
SOARES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : GERALDO MONTEIRO DE CASTRO
ADVOGADO : NELY DA COSTA LUZ

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): A primeira irresignação do recorrente está no fato de não haver sido intimado para impugnar a dúvida suscitada pelo Oficial Titular do Registro Imobiliário de Raul Soares/MG, alegando, por isso, violação ao art. 201 da Lei 6.015/73 (atualmente, esse artigo acha-se numerado como art. 198, com nova redação).

Ocorre que, compulsando os autos, verifica-se que, apesar de não se ter procedido, realmente, à notificação de que trata o mencionado artigo, não houve prejuízo algum ao direito de manifestação do recorrente que justifique a anulação de todos os atos após esta fase procedimental, como é postulado.

O eg. Tribunal de Justiça local, sobre o ponto, assim dispôs:

"Por outro lado, diversamente do que proclama o recorrente, fora ele devidamente intimado para impugnação das alegações suscitadas, tanto assim que se manifestou às fls. 33/TJ" (fl. 118).

Realmente, à fl. 47 constata-se que houve oportunidade de a parte apresentar suas razões, informando haver tentado obter, sem sucesso, anuência dos credores hipotecários, além de afirmar aceitar as hipotecas em questão e admitir proceder-se à remição da dívida. Ressalte-se, ainda, que, naquela oportunidade, não alegou a falta de notificação a que agora se reporta.

Não há, pois, violação ao art. 201 (atualmente numerado como 198, III) da Lei

Superior Tribunal de Justiça

6.015/73.

No mérito, o recorrente aponta ofensa ao art. 677 do Código Civil de 1916, que dispunha o seguinte:

Art. 677. Os direitos reais passam com o imóvel para o domínio do comprador, ou sucessor.

Parágrafo único: Os impostos que recaem sobre prédios transmitem-se aos adquirentes, salvo constando da escritura as certidões do recebimento, pelo fisco, dos impostos devidos e, em caso de venda em praça, até o equivalente do preço da arrematação.

Nesse contexto, sustenta que a hipoteca não impede a alienação do imóvel a terceiros, sendo suficiente que o adquirente tenha conhecimento do ônus real que acompanha o imóvel em toda e qualquer transmissão que houver, e que o credor hipotecário tenha ciência de que está sendo vendido.

Entretanto, não assiste razão ao recorrente.

De fato, a hipoteca de imóvel, tratada nos arts. 809 a 851 do Código Civil de 1916 e nos arts. 1.473 a 1.505 do Código Civil de 2002, não impede a alienação. Em face do direito de sequela, o ônus real acompanha o bem em todas as alienações.

Ocorre que a hipótese em comento diz respeito à hipoteca cedular, disciplinada por norma especial, o Decreto-Lei 167/67, que em seu artigo 59 dispõe:

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

A regra geral do Código Civil não exclui a aplicação da norma especial contida no mencionado art. 59, que condiciona a venda dos bens hipotecados por meio de cédula de crédito rural à prévia anuência do credor. Esta última é norma específica, que se destina a disciplinar o financiamento concedido para o implemento de atividade rural e, como tal, prevalece sobre a regra de caráter geral.

A título exemplificativo:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. EFEITO SUSPENSIVO. NÃO-INCIDÊNCIA DO ART. 739-A DO CPC. NORMA DE APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA

Superior Tribunal de Justiça

À LEI 6.830/80. INTELIGÊNCIA DE SEU ART. 1º INTERPRETADO EM CONJUNTO COM OS ARTIGOS 18, 19, 24 E 32 DA LEF E 151, DO CTN.

1. *Controvérsia que abrange a discussão sobre a aplicabilidade do art. 739-A e § 1º, do CPC, alterados pela Lei 11.382/06, às execuções fiscais.*

2. *A Lei 6.830/80 é norma especial em relação ao Código de Processo Civil, de sorte que, em conformidade com as regras gerais de interpretação, havendo qualquer conflito ou antinomia entre ambas, prevalece a norma especial. Justamente em razão da especialidade de uma norma (LEF) em relação à outra (CPC), é que aquela dispõe expressamente, em seu artigo 1º, que admitirá a aplicação desta apenas de forma subsidiária aos procedimentos executivos fiscais, de sorte que as regras do Código de Processo Civil serão utilizadas nas execuções fiscais apenas nas hipóteses em que a solução não possa decorrer da interpretação e aplicação da norma especial.*

(...)

6. *Recurso especial provido."*

(REsp 1291923/PR, Rel. **Ministro BENEDITO GONÇALVES**, PRIMEIRA TURMA, julgado em 1º/12/2011, DJe de 7/12/2011)

"DIREITO ADMINISTRATIVO. PENSÃO POR MORTE DE SERVIDOR PÚBLICO CIVIL. INCLUSÃO COMO BENEFICIÁRIO. TRANSCURSO DE MAIS DE CINCO ANOS DA MORTE DO INSTITUIDOR DO BENEFÍCIO. PRESCRIÇÃO DO FUNDO DE DIREITO. NÃO INCIDÊNCIA. SÚMULA Nº 85/STJ.

1. *Inexistindo expressa normatização acerca do prazo prescricional na legislação de regência ou o indeferimento do pedido administrativo, a pensão por morte torna-se passível de ser requerida a qualquer tempo.*

2. *O regramento do Dec. 20.910/32 é de natureza genérica, em contrapartida à Lei nº 8.112/90 que, no aparente conflito entre estas legislações, se revela especial. Como cediço, pelo princípio da especialidade (lex specialis derogat generalis), a norma especial prevalece sobre a geral.*

(...)

5. *Agravo regimental a que se nega provimento."*

(AgRg no REsp 1.075.094/MG, Rel. **Ministro ADILSON VIEIRA MACABU** - DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RJ, QUINTA TURMA, julgado em 15/2/2011, DJe de 28/2/2011)

Na doutrina, acerca da correta aplicação do art. 59 do DL 167/67, colhe-se o ensinamento de Wellington Pacheco Barros:

"Pretendendo o devedor dispor ou vender qualquer bem objeto

de penhor ou de hipoteca censual, deverá obter prévia anuência do credor de forma escrita, onde convencionarão a forma e as condições dessa disposição ou venda, consoante permissivo do art. 59 combinado com o art. 63 do Decreto-Lei nº 167/67. Em situações excepcionais, ocorrendo a negativa do credor beneficiário da garantia e desde que demonstrada a possibilidade de prejuízo do devedor, a anuência pode ser concedida judicialmente. Este mesmo raciocínio também se aplica na substituição de bens dados em penhor ou em hipoteca." (O Contrato e os Títulos de Crédito Rural, ed. Livraria do Advogado, 2000, pág. 131)

Seguindo esse raciocínio, em hipótese análoga, de aplicação da regra específica em tema de cédula de crédito comercial, colhe-se o seguinte precedente desta Corte:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL. HIPOTECA. IMPENHORABILIDADE RELATIVA DOS BENS DADOS EM GARANTIA. ANUÊNCIA DO CREDOR. RESERVA DO VALOR CORRESPONDENTE SOBRE O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO.

I - As regras pertinentes a qualquer instituto jurídico devem ser interpretadas a partir da sua racionalidade e objetivo próprios. No caso da hipoteca, tem-se um direito real sobre coisa alheia instituído por pacto adjeto, com a finalidade de garantir o cumprimento de uma dívida. Nesse compasso, deve-se, sempre, considerar o interesse do titular dessa garantia.

II - Nas cédulas de crédito industriais e comerciais a própria lei de regência (Decreto-lei 413/69, art. 53) cuidou de destacar a prevalência que deve ter a vontade do credor hipotecário nos atos de disponibilidade dos bens gravados.

III - Assim, se a anuência do credor é suficiente para autorizar a alienação de parte ou de todos os bens dados em garantia, não parece razoável sustentar que essa mesma vontade seria insuficiente para, afastando a hipoteca, autorizar a penhora do bem.

IV - Tal conclusão ainda mais se impõe quando, no produto da arrematação, for reservado numerário equivalente ao valor da garantia.

V - A jurisprudência desta Corte já tem relativizado a impenhorabilidade em questão nas hipóteses de dívidas trabalhistas e fiscais.

VI - Recurso Especial improvido."

(REsp 835.431/RS, Rel. **Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/3/2009, DJe de 1º/4/2009)**

Como no direito brasileiro, apenas mediante o registro, no cartório de imóveis, da

Superior Tribunal de Justiça

promessa de compra e venda celebrada com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, é que o comprador adquire direito real sobre o imóvel (Código Civil de 2002, art. 1.417; Lei 4.591/64, art. 32, § 2º), a promessa de compra e venda dos imóveis objeto destes autos não poderá ser registrada enquanto não houver a anuência dos credores hipotecários, nos específicos termos do art. 59 do Decreto-Lei 167/67.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso especial.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2006/0268171-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 908.752 / MG**

Números Origem: 10000003358264000 10000003358264004 200600296405

PAUTA: 16/10/2012

JULGADO: 16/10/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LOURIVAL REZENDE ALVES
ADVOGADOS : RICARDO CONHA E SILVA E OUTRO(S)
 : THAÍS SOARES ALVES E OUTRO(S)
 : LUCIANA SALOMÃO AUGUSTO OLIVEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RAUL SOARES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : GERALDO MONTEIRO DE CASTRO
ADVOGADO : NELY DA COSTA LUZ

ASSUNTO: REGISTROS PÚBLICOS

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.