



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 167615/2014

Tipo Acórdão TJMT

Data de Julgamento: 25/03/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 30/03/2015

Cidade: Sorriso

Estado: Mato Grosso

Relator: Serly Marcondes Alves

Ementa

AGRAVO POR INSTRUMENTO – HIPOTECA CONVENCIONAL – SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA – AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL – INEXISTÊNCIA DE ANUÊNCIA DO CREDOR – IMPOSSIBILIDADE – RECURSO IMPROVIDO. 1 – Tratando-se de hipoteca convencionada entre as partes integrantes de um determinado negócio jurídico, tem-se de um lado a parte credora, a qual anuiu com o bem oferecido à hipoteca, e de outro lado a parte devedora, a qual livremente ofereceu um bem à hipoteca. 2 – A substituição do bem oferecido à hipoteca é possibilitada na hipoteca convencional, desde que seja anuída pelo credor ou esteja contratualmente prevista.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 167615/2014 - CLASSE CNJ – 202 – COMARCA DE SORRISO – SEXTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVANTE(S): VANDERLEI ROBERTO GNOATO E SUA ESPOSA

AGRAVADO(S): AGRALE S. A.

Número do Protocolo: 167615/2014

Data de Julgamento: 25/03/2015

Data da Publicação: 30/03/2015

EMENTA: AGRAVO POR INSTRUMENTO – HIPOTECA CONVENCIONAL – SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA – AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL – INEXISTÊNCIA DE ANUÊNCIA DO CREDOR – IMPOSSIBILIDADE – RECURSO IMPROVIDO.

1 – Tratando-se de hipoteca convencionada entre as partes integrantes de um determinado negócio jurídico, tem-se de um lado a parte credora, a qual anuiu com o bem oferecido à hipoteca, e de outro lado a parte devedora, a qual livremente ofereceu um bem à hipoteca.

2 – A substituição do bem oferecido à hipoteca é possibilitada na hipoteca convencional, desde que seja anuída pelo credor ou esteja contratualmente prevista.

RELATÓRIO

EXMA. SRA. DESA. SERLY MARCONDES ALVES

Egrégia Câmara:

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por VANDERLEI ROBERTO GNOATO E SUA ESPOSA com o fito de reformar a decisão que, nos autos da ação de extinção e baixa de hipoteca que move em desfavor do agravado, indeferiu a liminar pleiteada no sentido de determinar a baixa da hipoteca constante em imóvel de propriedade dos agravantes, mediante o oferecimento de dois apartamentos em garantia do juízo.

Contudo, o magistrado “a quo” entendeu que diante do “conteúdo dos documentos juntados aos autos não se mostra recomendável, neste momento processual, a baixa da garantia ofertada, visto que, por óbvio, a baixa da hipoteca está vinculada ao adimplemento das obrigações, sendo que o prazo consignado na escritura pública de assunção de dívida e abertura de crédito era uma estimativa da duração da relação havida entre as partes (representante comercial), mormente por tratar-se de crédito rotativo. Findando esta e em não havendo débitos a hipoteca não mais subsistiria, o que não é o caso dos autos”.

Os agravantes sustentam a inexistência de prejuízo aos agravados em eventual concessão da liminar requerida, já que o valor oferecido na nova garantia é maior que o efetivamente garantido.

O efeito suspensivo foi indeferido (Fls.153/154).

As contrarrazões não foram apresentadas. (fls.156).

É o relatório.

VOTO

EXMA. SRA. DESA. SERLY MARCONDES ALVES (RELATORA)

Egrégia Câmara:

Consoante relatado, cuida-se de agravo por instrumento manejado contra decisão que indeferiu a baixa de hipoteca constante em imóvel de propriedade dos agravantes, mediante o oferecimento de dois apartamentos em garantia do juízo.

Pois bem, a hipoteca pode ser firmada de diversas maneiras, ou seja, constituída legalmente, judicialmente ou consensualmente.

A hipoteca legal tem origem na aplicação da lei, independentemente da vontade das partes, podendo ser substituída por caução de títulos da dívida pública federal ou estadual, recebidos pela cotação mínima do ano em curso.

A hipoteca judicial é aquela que decorre de sentença condenatória, é meio hábil para assegurar futura execução de sentença condenatória.

A hipoteca consensual é aquela que se constitui pela vontade das partes, posto que assegura ao credor o recebimento de seu crédito, se não totalmente, pelo menos em parte.

A hipoteca oferecida pelos agravantes ao agravado representa inegável espécie de hipoteca consensual, haja vista a sua constituição pela livre pactuação.

A possibilidade de substituição do bem oferecido em hipoteca, indubitavelmente, resulta dos reflexos acerca da própria origem e forma de constituição de cada espécie.

Tratando-se de hipoteca convencionada entre as partes integrantes de um determinado negócio jurídico, tem-se de um lado a parte credora, a qual anuiu com o bem oferecido à hipoteca, e de outro lado a parte devedora, a qual livremente ofereceu um bem à hipoteca.

A substituição do bem oferecido à hipoteca é possibilitada na hipoteca convencional, desde que seja anuída pelo credor ou esteja contratualmente prevista.

Nesse sentido, em caso análogo tem decidido a jurisprudência.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO. HIPOTECA CONVENCIONAL. SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA UNICAMENTE IMOBILIÁRIA POR TÍTULOS DE CRÉDITO E OUTROS BENS IMÓVEIS. CHEQUE PRÉ-DATADO. ART. 1491, DO CC. NÃO APLICAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO. UNANIMIDADE. A substituição da garantia imobiliária na hipoteca contratual não obedece ao critério previsto no art. 1491, do CC., e depende sempre de previsão expressa no próprio negócio jurídico celebrado ou da anuência do respectivo credor. Agravo improvido. Unanimidade. (TJ-MA - AI: 191912004 MA, Relator: CLEONICE SILVA FREIRE, Data de Julgamento: 17/12/2004, COELHO NETO).

HIPOTECA. SUBSTITUIÇÃO. TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA. ILEGALIDADE. É manifestamente ilegal a

decisão que, sem a aquiescência do credor, defere pedido de substituição de garantia hipotecária legalmente convencionada, por penhor de títulos da dívida pública. Agravo provido. Decisão unânime. (AI 49657-7, Rel. Des. Márcio Xavier, j. em 10.2.00).

Então, sem que tenha o credor anuído com a pretendida substituição da hipoteca, não há por onde prover o presente recurso.

Ante a todo o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

É como voto.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a SEXTA CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência do DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, por meio da Câmara Julgadora, composta pela DESA. SERLY MARCONDES ALVES (Relatora), DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO (1º Vogal) e DES. GUIOMAR TEODORO BORGES (2º Vogal), proferiu a seguinte decisão: **RECURSO DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.**

Cuiabá, 25 de março de 2015.

DESEMBARGADORA SERLY MARCONDES ALVES - RELATORA.