

NULIDADE DE PROCESSO

ARRESTO NÃO CONVALIDADO EM PENHORA

Recurso re -
Julgado em 29/11/1982

CANCELAMENTO DE HIPOTECA — INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE PLANO NÃO REGISTRADO - EFEITOS

RESUMO

- ... Na presente ação ordinária de cancelamento de hipoteca, os autores celebraram o contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de hipoteca, (figurando como credor o réu da presente), devidamente registrado o direito real de garantia (...). - Posteriormente, as partes estipularem, mediante o instrumento particular ..., a re-ratificação da escritura ..., com alteração do plano B para o plano A, com redução do valor de cada prestação e aumento do número de prestações (...), mediante novos cálculos do principal e acessórios. - É fora de cogitação que a re-ratificação do contrato de hipoteca por instrumento particular não foi registrada, segundo o réu, porque os autores ficaram na posse das vias do documento, embora a cláusula 7ª (...) o exigisse e, até considerar-se que, somente após o seu registro, teria eficácia perante as partes, em obediência aos ditames do art. 61 § 7º da Lei nº 4.380 de 21-08-64 e da Lei nº 6.015 de 31.12.73 com a redação da Lei 6.911 de 14-09-81. - A razão de ser tal exigência decorreu do fato de, se permitindo o registro, na terminologia do art. 168 da Lei dos Registros Públicos, de contrato de hipoteca por instrumento particular, para imóveis sob o regime do BNH, exigiu-se como requisito da validade o seu registro. - A consequência é a inoperância do instrumento..., para fins da alteração da hipoteca. - Tal não implica no desconstituição do primeiro instrumento de hipotecário. - Ora, no mesmo foi estabelecido que o capital mutuado seria de Cr\$ 30.400 00. Convertido em UPCs, isto é, corrigido monetariamente (cláusula 4ª ...). - Ora, se tal capital mutuado ainda não foi pago, conforme provou o BANERJ..., é evidente a impossibilidade de se cancelar a hipoteca, garantida precisamente por esse valor. - Não interessa o número de prestações, porque as partes substituíram a forma de pagamento do plano B para o plano A. - Dai decorre que, embora se tivesse ultrapassado o número de prestações, o valor de cada uma delas foi reduzido, de acordo com os cálculos previstos na Instrução nº 5/66 e RC 25/67 do BNH. - Assim entendido, para os fins de cancelamento da hipoteca o capital garantido ainda não foi totalmente quitado, segundo cálculos do réu, não contestados pelos autores. Julgado em 30-11-1982 Arquivo do Ementário Forense, TJ/1.126 EMFOR 418

EMENTA

Interpretação dos arts. 134 e 761 do Código Civil, art. 167, nº 15 da Lei nº 6.015 de 31-12-73, com a redação da Lei nº 6.941 de 14-9-81, da Instrução nº 5/66 e RC nº 25/67 do BNH e da Lei nº 4.383 de 21-08-64, art., 61, § 7º. - Mutuário que celebra com Instituição Financeira sob o regime de BNH contrato de re-ratificação por instrumento particular, com alteração de plano, com aumento de prestações e redução do valor de cada uma, sem que tal instrumento esteja registrado no Registro de Imóveis, não tem direito ao cancelamento da hipoteca no Registro de Imóveis se ainda não pagou o total mutuado, previsto no contrato originário, por escritura pública.