

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APROPRIAÇÃO INDÉBITA

Recurso agravo de instrumento 18.188
Julgado em 23/02/1980

EXTINÇÃO DA HIPOTECA — SE OCORRE QUANDO A EXECUÇÃO NÃO É PROMOVIDA PELO CREDOR HIPOTECÁRIO**RESUMO**

- ... Pago o preço e recolhido o imposto de transmissão, foi expedida a respectiva carta de arrematação. Entretanto, o arrematante não obteve o registro no competente Registro Geral de Imóveis, dada a existência de inscrição hipotecária sobre o aludido imóvel. Requeveu o cancelamento da inscrição hipotecária, sendo indeferido na instância ordinária. O acórdão que manteve a decisão de primeiro grau tem o seguinte teor: "Hipoteca. Arrematação. Somente no caso de execução promovida pelo credor hipotecário, a arrematação extingue a hipoteca. Entendimento do art. 849, VII, do Código Civil.

..... Acordam os Juizes de Primeira Câmara Cível do I Tribunal de Alçada do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em negar provimento ao recurso. Equivoca-se, "data venia", o ilustre Dr. Juiz a "quo" ao sustentar que o cancelamento da hipoteca implicaria afronta ao V. Acórdão no agravo de instrumento nº 18.188" (...). A uma, porque a decisão referida limitou-se a, cumprindo a lei (art. 759, do Código Civil), assegurar o credor hipotecário o direito de receber seu crédito, atualizado, à data do julgamento. As duas, porque, sendo a hipoteca um direito real de garantia, a arrematação, prevista como uma das causas de sua extinção (art. 849, VII, do Código Civil), só produz efeitos quando a execução é promovida pelo credor hipotecário, o que não ocorre no caso dos autos. Esta é a opinião tranqüila da doutrina, inclusive de CLÓVIS e, igualmente, o entendimento tranqüilo da jurisprudência. Por tais regras é que o agravo não pode ser provido, pois a hipoteca continua a gravar o imóvel, até que o credor seja satisfeito de seu crédito".

..... - Como se vê, ficou assentado, em interpretação ao art. 849, inc. VII, do Código Civil, somente na hipótese de execução promovida pelo credor hipotecário, a arrematação extingue a hipoteca. - O recorrente, além de alegar negativa de vigência à mencionada regra, indica julgados com entendimento divergente. Eis os principais: "Hipoteca - Extinção em Executivo Cambial - A hipoteca se extingue pela arrematação, muito embora esta se verifique em execução por quirografo, uma vez que do processo tenha tido ciência o credor hipotecário, e que nele haja intervindo por qualquer forma" (Agravo nº 12.232, TJSP, Rev. dos Tribs., vol. 46, pág. 258). "Hipoteca - Arrematação do Imóvel - Quando extingue o ônus real - A arrematação do imóvel extingue a hipoteca que o onera, quer seja efetuada no próprio executivo hipotecário, quer em outra execução qualquer, desde que tenham sido judicialmente notificados os respectivos credores hipotecários, que na mesma não foram partes" (Agravo nº 7.050, TJSP, Rev. Forense, vol. 81, pág. 412/413)." (...). Evidente é a divergência em relação ao segundo julgado. Quer me parecer que a melhor exegese está no acórdão trazido a confronto. Se o credor hipotecário foi notificado dos termos em execução e deixou o processo correr, sem manifestar o seu interesse, opera-se a extinção da hipoteca. Não é de se exigir que se trate de arrematação feita na execução do credor hipotecário. No caso, vale esclarecer, o credor hipotecário foi notificado antes da praça (...). Conforme o magistério de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO: "O art. 849, nº VII, deve ser entendido em consonância com o art. 826, mas se o credor hipotecário, apesar de notificado da venda judicial, não comparecer para dizer de seu direito, válida será a arrematação feita em execução promovida por credor quirografário, que assim produzirá a extinção da hipoteca. De modo idêntico, a arrematação levada a efeito, pelo primeiro credor hipotecário extingue a garantia do segundo, cujo crédito se transforma em

quiografário." (Curso de Direito Civil, 3º vol., pág. 424, 10ª Edição). Na mesma linha de considerações diz AZEVEDO MARQUES: "Cumpra assentar o verdadeiro sentido do art. 849, nº VII do Código, que é este: - Extingue-se a hipoteca pela arrematação, ou adjudicação, válida, se a elas precede a notificação judicial de todos os credores hipotecários inscritos, que não tenham tomado parte no processo de venda" (págs. 165 e 166, "A hipoteca"). "Ora, o terceiro arrematante não pode ficar obrigado ao ônus real, desde que houve a notificação prévia e judicial do titular do direito real. Seria obrigá-lo a pagar duas vezes,

EMENTA

Inteligência do art. 849, inc. VII, do Código Civil. - Se o credor hipotecário foi notificado dos termos da execução e deixou o processo correr, sem manifestar o seu interesse, opera-se a extinção da hipoteca. - Não é de se exigir que se trate de arrematação feita na execução do credor hipotecário.