

OBRIGAÇÃO PRINCIPAL NÃO ADIMPLIDA COMPLETAMENTE — DESCABIMENTO**RESUMO**

- A hipoteca constitui direito real de garantia em virtude do qual um bem imóvel assegura ao credor o pagamento de uma dívida; trata-se de direito acessório e indivisível. Uma vez constituída, extingue-se, segundo ORLANDO GOMES, por via principal ou via de consequência. Sobre o tema, assim leciona o mestre: "Como direito acessório que é, a hipoteca extingue-se por via de consequência quando desaparece a obrigação principal que a garante. A obrigação principal desaparece ao ser cumprida. Diversos modos de extinção das obrigações determinam a extinção da hipoteca: o pagamento, a compensação, a novação, a remissão, a confusão, a prescrição e a impossibilidade de execução. Outros modos extintivos das obrigações não produzem esse efeito: o pagamento com sub-rogação e o que é feito por consignação; este até que se torne efetivo. Para que o pagamento da dívida extinga a hipoteca, é necessário que seja integral. Se declarado nulo, não tem efeito extintivo. A hipoteca extingue-se por via principal quando deixa de existir por uma causa peculiar. Neste caso, a obrigação principal subsiste, mas o crédito passa a ser quirografário." - Uma vez constituída, extingue-se apenas por uma das causas previstas no art. 849 do CC. - Os incisos I e V desse dispositivo legal prevêm que a hipoteca extinguir-se-á pelo desaparecimento da obrigação principal e pela sentença passada em julgado, respectivamente. O Código Civil assim disciplina a extinção da hipoteca, em seu art. 849: "Art. 849. A hipoteca extingue-se: I - Pelo desaparecimento da obrigação principal. II - Pela destruição da coisa ou resolução do domínio. III - Pela renúncia do credor. IV - Pela remissão. V - Pela sentença passada em julgado. VI - Pela prescrição. VII - Pela arrematação, ou adjudicação." - A extinção da hipoteca conforme dispõe o art. 849, I, do CC, explica-se pela própria natureza de obrigação acessória da hipoteca. Se a obrigação principal garantida por esse direito real desaparece, também desaparece o ônus hipotecário, pois não há razão para se garantir algo que não mais existe. - O art. 849, V, do CC, vislumbra os casos em que se propõe ação de conhecimento sob o rito ordinário com o fito de anular o registro de uma hipoteca. Nos casos em que o provimento jurisdicional é dado nesse sentido, a sentença transitada em julgado determina que tal ônus seja cancelado. - No caso em tela, não houve qualquer provimento jurisdicional, em ação de conhecimento, no sentido de determinar o levantamento das hipotecas constituídas sobre os bens dados em garantia da dívida da recorrida. - Ao contrário do que afirmou o E. Tribunal "a quo", o acórdão que proveu os embargos infringentes apenas extinguiu o processo de execução, mas não extinguiu o crédito da recorrente. - Esse restou incólume, o que se verifica com a decisão no sentido de se facultar à recorrente a utilização das vias ordinárias para defendê-lo em juízo. - Portanto, não poderia o E. Tribunal "a quo" ter determinado o levantamento das hipotecas, pois essas estão a garantir a obrigação assumida pela recorrida perante a recorrente, que ainda subsiste, a despeito do fato de ter-se decretado a nulidade do processo de execução. - Se a obrigação principal não foi completamente adimplida, devem subsistir os gravames hipotecários sobre os bens dados em garantia da dívida. Desta forma, o inc. I do art. 849 do CC restou ofendido, pois pelo fato de não ter sido a obrigação principal totalmente cumprida, incabível é a declaração de extinção da hipoteca dos bens dados em garantia. - Forte em tais razões, conheço parcialmente do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional e dou-lhe provimento para anular o v. acórdão proferido e fazer subsistir a hipoteca sobre os bens dados em garantia até o completo adimplemento obrigação principal. - É como voto. Ac. de 18-12-2001 DJ de 03-06-2002 Arquivo do EMFOR, STJ/N 5018 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2003. Ano LV. Nº 655

EMENTA

Se a obrigação principal não foi completamente adimplida, devem subsistir os gravames hipotecários sobre os bens dados em garantia da dívida, de acordo com o inc. I do art. 849 do CC, sendo incabível a declaração de extinção da hipoteca dos bens dados em garantia.