

Recurso

REsp 40.191-7/

Tribunal

STF

INTIMAÇÃO PRÉVIA — INÉRCIA - EXTINÇÃO DA HIPOTECA**RESUMO**

- Desassiste razão ao Banco recorrente em face da situação peculiar à espécie submetida a julgamento. - Designada pela Justiça Trabalhista a data para a hasta pública, o credor hipotecário foi dela intimado, conforme salienta o Acórdão recorrido com base em certidão acostada aos autos(fl.). - Cumpriram-se, pois, as exigências previstas nos arts. 826 do Código Civil; 619 e 698 do Código de Processo Civil. É da jurisprudência desta Corte a orientação segundo a qual "a arrematação extingue a hipoteca, tanto que o credor hipotecário tenha sido intimado da realização da praça, posto que tem conteúdo de aquisição originária, livre dos ônus que anteriormente gravavam o bem por esse meio adquirido" (REsp nº 40.191-7/SP, Relator Ministro Dias Trindade). - Nessa mesma linha decidiu-se quando do julgamento do REsp nº 36.757-3/SP, por mim relatado. Eis a ementa do julgado: "EXECUÇÃO. ARREMATÇÃO. EXTINÇÃO DA HIPOTECA. Intimado o credor hipotecário da realização da praça, a arrematação produz o efeito de extinguir a hipoteca. Precedentes do STF e do STJ. Recurso especial não conhecido". - No voto condutor do referido Aresto, assinaei: "Interessa apenas que, intimada ela do praxeamento, tendo inclusive participação ativa no processo de execução, a arrematação levada a efeito pelo recorrido produziu o efeito de extinguir a hipoteca, conforme resulta do disposto no art. 849, inc. VII, do Código Civil. Segundo escólio de ORLANDO GOMES, 'extingue-se também a hipoteca pela arrematação, ou pela adjudicação. Cumpre esclarecer que nem toda arrematação produz esse efeito, mas somente a que, sendo regular, for válida. Estão nesse caso a que ocorre no próprio executivo promovido pelo primeiro credor hipotecário e a realizada com prévia notificação dos credores hipotecários inscritos' (Direitos Reais, pág. 369, 10ª ed., 1ª tiragem). Nesse exato sentido a jurisprudência dimanada do Sumo Pretório. Em Acórdão, de que foi Relator o eminente Ministro Rafael Mayer, a Suprema Corte assentara: 'Tratando-se, pois, de uma arrematação regular, tendo como implícita a ciência dos credores hipotecários inscritos, o seu efeito é a extinção da hipoteca. É o que se vê do consenso da doutrina, como em AZEVEDO MARQUES - 'A Hipoteca'/115; WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO - 'Direito das Coisas'/13ª ed./404; CARVALHO SANTOS - 'CCB Interpretado' X/521; e CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA - 'Instituições' - IV/293' in RTJ vol. 99, pág. 902'. Idêntico o pronunciamento do Supremo Tribunal Federal quando do exame do RE nº 92.110-RJ. Do voto do ilustre Relator, Ministro Djaci Falcão, extraio este excerto: '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 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. No caso, vale esclarecer, o credor hipotecário foi notificado antes da praça (fls.).Conforme 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 comparece 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 quirografário' (Curso de Direito Civ il, 3º vol., pág. 424, 10ª edição). Nessa mesma linha de considerações diz AZEVEDO MARQUES: 'Cumpre 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 da 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, se o credor hipotecário por inércia voluntária não defendesse os seus interesses e deixasse o devedor, ou outro interessado levantar o dinheiro' (pág. 167, ob. cit.)' in RTJ vol. 97, págs. 819-820)". - Tais anotações mostram-se pertinentes à hipótese "sub judice", mormente diante das particularidades que a cercam.

EMENTA

Sendo válida e eficaz a arrematação, com a intimação prévia do credor hipotecário, que, contra esse ato não se insurgiu oportunamente, é de considerar-se extinta a hipoteca nos termos do disposto no art. 849, VII, do Código Civil.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ