

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

CONTRIBUIÇÃO DE PREVIDÊNCIA

Recurso RESP 4.817/
Tribunal STJ

IMÓVEL HIPOTECADO — QUANDO SE LEGITIMA

RESUMO

- Depreende-se dos autos, a rigor, que o imóvel em tela foi hipotecado, pelos apelados, ao Banco do Brasil Investimentos S/A, e por este posteriormente cedido ao Banco do Brasil S/A, na data de 05 de junho de 1996, ocorrido tal operação, portanto, em momento bem anterior ao termo legal fixado na sentença de quebra da falida. - Independentemente de quando o imóvel fora transferido, por meio do contrato de compra e venda, o que se deve levar em conta, para a incidência dos efeitos da hipoteca, é o momento inicial em que ela passou a gravar, como direito real, o imóvel, daí decorrendo seus efeitos, como o de sequela e de preferência. - Diante de tais aspectos, o que se deve perquirir, a bem da verdade, é se a alienação do imóvel, em favor dos apelados, ocorreu antes ou no período do Termo Legal da falência, em face do modo de aquisição da hipoteca. - Neste ponto, perfilho do entendimento do renomado civilista ORLANDO GOMES, que assevera: "O contrato de hipoteca exige observância de formalidade que o inclui na categoria dos contratos solenes. Há de ser celebrado, com efeito, mediante escritura pública. É este o instrumento o título constitutivo da hipoteca convencional. Mas não basta para constituir o direito real de hipoteca. O contrato é simples "titulus". A hipoteca só se reveste da realidade própria de sua natureza quando o título é inscrito no registro imobiliário. Por conseguinte, a inscrição é o "modus acquirendi" do direito real da hipoteca" (Direitos Reais, Forense, 12ª ed., 1997, p. 384/385, grifos no original). - Em assim sendo, se é certo que o direito real de hipoteca somente tem seus efeitos em vigor a partir da inscrição no registro do imóvel, não tendo relevância o momento em que a alienação do bem ocorrer, não se pode afirmar, como faz crer a apelante, que a operação negocial realizada ocorreu fora do Termo Legal da Falência, e, por consequência, hábil a não autorizar sua restituição. - Assim porque, tendo sido averbada a hipoteca, em 05/06/96, e, portanto, bem antes do período suspeito, fixado em 24/10/97, indubitável que os apelados fazem jus à restituição do imóvel, posteriormente arrecadado pela Massa Falida, porquanto legítima e lícita a forma como adquiriram tal propriedade. - Decorre disto, ademais, a impertinência da requerida denunciação à lide da instituição financeira, haja vista a regularidade da transferência mercantil. - Por oportuno, cito entendimento jurisprudencial que ampara o pedido exordial, 'verbis': "PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. BENS IMÓVEIS HIPOTECADOS. INDISPONIBILIDADE. Não tem eficácia a arrematação de bens hipotecados, em caso em que os mesmos se achavam gravados por indisponibilidade, decorrente de ato do Banco Central, depois de adotado para termo inicial da falência da empresa de que era diretor o devedor, dado que nessa mesma data é que foi efetivado o registro da hipoteca. Aplicação adequada do art. 215 da Lei 6015/73, sem ofensa aos arts. 694 e 486 do CPC, até porque sequer fora expedida Carta de Arrematação a indicar a ausência de título de domínio ou de posse da embargante" (STJ - RESP nº 4.817/SP, rel. Min. Dias Trindade, DJ 06.05.91). - Em assim sendo, constatando-se que a hipoteca foi registrada - e é o quanto vale - anteriormente ao Termo Legal da Falência, o que leva a concluir, com efeito, que agiram os apelados com inequívoco ato de boa-fé, impõe-se a restituição do imóvel, objeto de arrecadação judicial, aos seus verdadeiros proprietários, em consonância, pois, com a bem lançada sentença. - Com estas considerações, nego provimento à apelação, para manter a r. decisão recorrida, em seus próprios fundamentos. Ac. de 15-04-2002 DJ de 07-06-2002 Jurisprudência Mineira. Julho a Setembro, 2002. Ano 53. Vol. 161. Pág. 193 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 2003. Ano LV. Nº 659 EMENTA: - A interdição judicial é uma medida extrema, sendo recomendável a cautela, uma vez que coloca o indivíduo na

zona limítrofe da sanidade, porque retira dele a capacidade de gerir seus bens e dirigir sua pessoa. - Não provado nos autos distúrbio mental da interditanda, capaz de prejudicá-la na regência de sua pessoa, inexistindo também provas da sua prodigalidade, o fato de ela dispor de seus vencimentos de professora como quer, de pagar escola para uma sobrinha, ou mesmo de ter algumas dívidas não justifica a decretação de sua interdição. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Inconformado, o apelante a f. argumenta que a interditanda, por si só, não tem condições de reger sua vida civil e, devido ao

EMENTA

Impõe-se a restituição de imóvel arrecadado pela Massa Falida aos seus legítimos proprietários, quando a sua alienação se deu fora do Termo Legal de Falência. - Descabida a alegação de que a hipoteca tenha sido averbada junto ao registro do bem dentro do período suspeito, de forma a desconstituir a operação.

NOTA DA REDAÇÃO

Jurisprudência Mineira