

---

## Consulta Processual/TJES

---

**Não vale como certidão.**

---

Processo : **0000637-91.2016.8.08.0033** Petição Inicial : **201600672526** Situação : **Tramitando**  
Ação : **Dúvida** Natureza : **Registros Públicos** Data de Ajuizamento: **18/05/2016**  
Vara: **MONTANHA - VARA ÚNICA**

### Distribuição

Data : **18/05/2016 14:00** Motivo : **Distribuição por sorteio**

### Partes do Processo

#### Requerente

MARIA ADELIA GALVAO LOPES TEIXEIRA  
999998/ES - INEXISTENTE

Juiz: ANTONIO CARLOS FACHETI FILHO

### Sentença

#### SENTENÇA

Vistos, etc.

O feito nº **0000637-91.2016.8.08.0033** trata de Suscitação de Dúvida apresentada por Maria Adélia Galvão Lopes Teixeira, Tabeliã e Oficiala do Cartório do 1º Ofício de Montanha (Registro Geral de Imóveis e Anexos).

O processo nº **0000646-53.2016.8.08.0033** cuida de Suscitação de Dúvida Inversa promovida por Sicam Imóveis S/A.

Ambos processados versam sobre a mesma situação, que consiste na negativa da Tabeliã e Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca em registrar escritura de compra e venda na qual a empresa Sicam Imóveis S/A figura como compradora (**matrícula nº 5780**), sob dois argumentos: a) ausência de declaração expressa de anuência dos credores hipotecários, conforme determina o art. 59 do Decreto-Lei nº 167/67; b) falta de apresentação do comprovante de pagamento do ITBI.

Na suscitação inversa, argumenta a Sicam Imóveis S/A que a exigência da Serventia Extrajudicial não coaduna com a legislação e jurisprudência vigentes, porquanto o invocado art. 59 do Decreto-Lei nº 167/67 é dirigido ao ato negocial de compra e venda, já exaurido com as escrituras públicas relacionadas nos autos, não cabendo ao Cartório de Registro de Imóveis negar-se a registrar os citados instrumentos, uma vez que o interesse sobre a garantia real é exclusivo do credor hipotecário, ao qual compete insurgir-se, caso entenda oportuno, quanto às alienações. Arremata asseverando que o art. 1.475 do Código Civil estabelece a nulidade de cláusula que proíbe a alienação de imóvel hipotecado.

No bojo da suscitação inversa, instada a se manifestar, a Oficiala e Tabeliã suscitada manteve o posicionamento externado na suscitação por ela promovida (0000637-91.2016.8.08.0033).

O Ministério Público atuou nos feitos, tendo pugnado pela procedência das exigências apresentadas pela Oficiala do CRI e, por conseguinte, pela improcedência da suscitação inversa. Solicitou, inclusive, fossem ouvidos os credores hipotecários indicados (Bancos Bradesco S/A e Banestes S/A).

O Banco Banestes se manifestou, sustentando não ser credor hipotecário quanto aos imóveis tratados nestes autos.

Expedida correspondência de intimação ao Banco Bradesco, não sobreveio pronunciamento.

#### **É o relatório. Passo a decidir.**

A questão central da matéria em discussão é a necessidade, ou não, de anuência do credor hipotecário (cédula rural) como pressuposto para registro de escritura de compra e venda perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Questiona também a Sra. Oficiala e Tabeliã que não há comprovação de recolhimento do ITBI.

Conforme se vê da fotocópia da escritura pública de compra e venda, com ônus sobre o imóvel de fls. 37/52, da escritura pública de aditamento e retificação de fls. 31/36 e da certidão imobiliária de fls. 53/56, o imóvel registrado sob a **Matrícula nº 5780** possui gravame decorrente de cédulas rurais hipotecária/pignoratícia e hipotecária, em favor do Banco Bradesco S/A. Tal fato, aliás, não foi questionado pelas partes.

A garantia nessa modalidade dá contornos específicos ao caso, regidos por legislação própria, qual seja, o Decreto-Lei nº 167/1967.

Sobre a transmissão de bens rurais gravados por hipoteca cedular, dispõe a referida norma:

**"Art. 59. A venda dos bens apenhadados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor, por escrito."**

Embora o art. 1.475 do CC, citado pela suscitante Sicam Imóveis S/A, estabeleça a nulidade de cláusula que proíbe a alienação de bem hipotecado, doutra banda o Decreto-Lei nº 167/1967 não veda a venda, apenas institui a anuência do credor como requisito de validade da mesma, não havendo, assim, qualquer incompatibilidade entre as normas.

Importante frisar que as garantias de cédula de crédito rural possuem regramento próprio, devendo, portanto, pelo princípio da especialidade (*lex specialis derogat generalis*), a norma especial prevalecer sobre a geral.

Neste ponto cabe acentuar que as regras pertinentes a qualquer instituto jurídico devem ser interpretadas a partir da sua racionalidade e objetivo próprios. No caso da hipoteca, tem-se um direito real sobre coisa alheia instituído por pacto adjeto, com a finalidade de garantir o cumprimento de uma dívida. Nesse compasso, deve-se, sempre, considerar o interesse do titular dessa garantia (STJ, REsp 835.431/RS, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 17/3/2009, DJe de 1º/4/2009).

Nas cédulas de crédito rural a própria norma de regência (Decreto-Lei nº 167/1967, art. 59) cuidou de destacar a prevalência que deve ter a vontade do credor hipotecário nos atos de disponibilidade dos bens gravados.

Aliás, por tais razões o Superior Tribunal de Justiça já decidiu pela necessidade de prévia anuência do credor em caso idêntico ao tratado nestes autos, realçando, inclusive, a prevalência dessa exigência prevista em norma especial (DL 167/67). Vejamos:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. **SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM GRAVADO COM HIPOTECA CEDULAR. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. NECESSIDADE DE PRÉVIA ANUÊNCIA DO CREDOR. DL 167/67, ART. 59. LEI ESPECIAL. PREVALÊNCIA.** 1. É necessária a prévia anuência do credor hipotecário, por escrito, para a venda de bens gravados por hipoteca cedular, nos termos do art. 59 do DL 167/67. 2. A regra geral do Código Civil não prevalece sobre a norma especial do art. 59 do DL 167/67, que disciplina o financiamento concedido para o implemento de atividade rural. 3. Recurso especial desprovido." (STJ, REsp 908.752/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 26/10/2012)

E ainda:

"APELAÇÃO CÍVEL. **SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. IMÓVEL HIPOTECADO. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. REGRAMENTO ESPECÍFICO. DECRETO LEI Nº 167/67. REGISTRO DO BEM. ANUÊNCIA DO CREDOR. IMPRESCINDIBILIDADE.** As garantias de cédula de crédito rural possuem regramento próprio, devendo, portanto, pelo princípio da especificidade, ser aplicadas tais normas em detrimento das previstas no Código Civil. O Decreto Lei nº 167/67 não veda a venda do bem hipotecado, contudo, condiciona a efetiva transmissão à prévia anuência do credor, sendo procedente a recusa do Oficial de Registro de Imóveis em registrar o título até que o banco credor anua com o mesmo." (TJ-MG; APCV 1.0137.14.001015-8/001; Rel. Des. Amauri Pinto Ferreira; Julg. 01/09/2016; DJEMG 04/10/2016)  
Acerca da correta aplicação do art. 59 do DL 167/67, prudente se mostra colacionar o ensinamento de Wellington Pacheco Barros:

"Pretendendo o devedor dispor ou vender qualquer bem objeto de penhor ou de hipoteca cedular, deverá obter prévia anuência do credor de forma escrita, onde convencionarão a forma e as condições dessa disposição ou venda, consoante permissivo do art. 59 combinado com o art. 63 do Decreto-Lei nº 167/67. (...) Este mesmo raciocínio

*também se aplica na substituição de bens dados em penhor ou em hipoteca.*" (O Contrato e os Títulos de Crédito Rural, ed. Livraria do Advogado, 2000, pág. 131)

Portanto, no caso, a efetiva transmissão resta condicionada à prévia anuência do(s) credor(es) hipotecário(s), razão pela qual deve ser mantido o impedimento de registro do título até que o(s) banco(s) credor(es) anua(m) com a venda.

Quanto a falta de apresentação do comprovante de pagamento do ITBI, também levantado pela Sra. Tabeliã e Oficiala da aludida Serventia, vê-se que através da própria escritura de compra e venda (fl. 49) o comprador (Sicam Imóveis S/A) optou em apresentar a comprovação da quitação do imposto por ocasião do registro do instrumento perante o RGI, conforme faculta o art. 1.168 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Espírito Santo.

Assim, e versando esta pendência sobre imposto a ser recolhido em virtude do negócio entabulado (compra e venda), igualmente apresenta-se correta a exigência feita pelo Cartório de Registro de Imóveis, na forma do art. 289 da LRP.

Pelo exposto, com base na manifestação do Ministério Público e com arrimo no art. 1.104 e §§ do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Espírito Santo, **julgo procedente a suscitação veiculada no feito nº 0000637-91.2016.8.08.0033** e, por conseguinte, **improcedente a suscitação inversa de nº 0000646-53.2016.8.08.0033, na forma da fundamentação supra, que passa a fazer parte deste dispositivo.**

Custas pela Sicam Imóveis S/A, na forma do art. 207 da LRP e art. 1.104, § 7º, do CNCGES.

Em se tratando de jurisdição voluntária, fica a cargo de cada interessado o pagamento dos honorários de seu patrono.

Publique-se. Registrada no sistema. Intimem-se.

Com o trânsito, determino seja oficiado ao Cartório de Registro de Imóveis para que restitua os documentos à parte, independentemente de traslado, bem como que consigne esta decisão no Protocolo e cancele a prenotação.

Tudo feito, e não havendo pendências, archive-se.

Montanha/ES, 20 de fevereiro de 2017.

**Antônio Carlos Facheti Filho**  
**Juiz de Direito**

#### **Dispositivo**

Pelo exposto, com base na manifestação do Ministério Público e com arrimo no art. 1.104 e §§ do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Espírito Santo, **julgo procedente a suscitação veiculada no feito nº 0000637-91.2016.8.08.0033** e, por conseguinte, **improcedente a suscitação inversa de nº 0000646-53.2016.8.08.0033, na forma da fundamentação supra, que passa a fazer parte deste dispositivo.**

Custas pela Sicam Imóveis S/A, na forma do art. 207 da LRP e art. 1.104, § 7º, do CNCGES.

Em se tratando de jurisdição voluntária, fica a cargo de cada interessado o pagamento dos honorários de seu patrono.

Publique-se. Registrada no sistema. Intimem-se.

Com o trânsito, determino seja oficiado ao Cartório de Registro de Imóveis para que restitua os documentos à parte, independentemente de traslado, bem como que consigne esta decisão no Protocolo e cancele a prenotação.

Tudo feito, e não havendo pendências, archive-se.