

Ausência de averbação da hipoteca não significa nulidade da garantia

A ausência de averbação de hipoteca de bem imóvel não significa a nulidade da garantia. Esse foi o entendimento firmado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao reconhecer o direito de credores de executar o bem dado como garantia em um contrato de compra e venda. Os assinantes do contrato não cumprido alegavam também que o bem era de família, protegido pela impenhorabilidade.

Para o ministro relator do recurso, João Otávio de Noronha, os argumentos da parte devedora não são juridicamente válidos. O ministro explicou que a Lei 8.009/1990 prevê os casos de impenhorabilidade, mas define que a proteção prevista na legislação é afastada quando o imóvel é dado em garantia hipotecária decorrente de dívida constituída em favor da família.

Na situação julgada, o imóvel foi dado como garantia em um contrato de compra e venda de 50 vacas leiteiras e um touro. Após a inadimplência, os vendedores ingressaram na Justiça para cobrar a dívida.

Noronha explicou que a atitude consciente do comprador de afastar o benefício da impenhorabilidade faz com que não seja possível invocar a mesma cláusula em seu benefício em um momento posterior.

Ausência de registro

Vencido o argumento, os ministros discutiram se a ausência de registro da hipoteca em cartório implica nulidade da garantia dada, como pretendiam os devedores, que não quitaram o contrato assinado.

Em decisão unânime, os magistrados rejeitaram a nulidade da garantia, dando razão ao recurso e, por consequência, interrompendo a impugnação da execução judicial da dívida.

Entretanto, Noronha destacou que a garantia feita é válida apenas para a parte que assinou o contrato, já que a ausência do registro impede efeitos irrestritos.

“Se a ausência de registro da hipoteca não a torna inexistente, mas apenas válida *inter partes* como crédito pessoal, impõe-se a aplicação do disposto no artigo 3º, V, da Lei 8.009/1990 à espécie para se reconhecer a validade da penhora incidente sobre o bem de família de propriedade dos recorridos”, finalizou. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.455.554

Date Created

06/07/2016