

Processo: 1.0000.25.217915-5/001
Relator: Des.(a) Luziene Barbosa Lima
Relator do Acórdão: Des.(a) Luziene Barbosa Lima
Data do Julgamento: 10/09/2025
Data da Publicação: 12/09/2025

EMENTA: DIREITO CIVIL E REGISTRAL. APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. EXISTÊNCIA DE HIPOTECAS ANTERIORES. PRINCÍPIO DA SEQUELA. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DOS CREDORES HIPOTECÁRIOS OU MANDADO JUDICIAL PARA CANCELAMENTO DOS GRAVAMES. RECURSO DESPROVIDO. 1- A arrematação judicial não extingue hipoteca preexistente quando não promovida pelo credor hipotecário. 2- O registro de integralização de capital social de imóvel gravado por hipoteca exige anuência do credor ou ordem judicial de cancelamento do gravame. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.217915-5/001 - COMARCA DE PARACATU - APELANTE(S): VALE VERDE AGRONEGOCIOS LTDA - APELADO(A)(S): INAH ALVARES DA SILVA CAMPOS ATRIBUIÇÃO DA PARTE EM BRANCO OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARACATÚ

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.
DESA. LUZIENE BARBOSA LIMA
RELATORA

DESA. LUZIENE BARBOSA LIMA (RELATORA)

VOTO

I - DO RELATÓRIO:

Trata-se de Recurso de Apelação Cível interposto por Vale Verde Agronegócios Ltda., contra a sentença que julgou procedente a dúvida suscitada por Inah Alvares da Silva Campos, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Paracatu e manteve a exigência de apresentação de anuência dos credores hipotecários ou de mandado judicial de cancelamento das hipotecas incidentes sobre os imóveis objeto das matrículas nº 22.364 e 22.365, como condição para o registro da integralização dos bens ao capital social da empresa.

Nas razões recursais, a Agravante sustenta, em síntese, a ausência de requerimento de baixa nas hipotecas, pois solicitou o registro da integralização de capital, mantendo-se os gravames. Aduz que as hipotecas não impedem a transferência da propriedade, transferindo-se o bem ao adquirente com os ônus que o gravam.

Alega, ainda, aquisição dos imóveis por arrematação judicial, modalidade de aquisição originária, a qual transmite a propriedade livre de ônus, operando-se a sub-rogação dos credores no preço pago, nos termos do art. 908, §1º, do CPC.

Preparo comprovado nos documentos de ordem 92/93.

A parte contrária, intimada para apresentar contrarrazões, ratificou o teor do levantamento de Dúvida, ordem 97. Eis o breve relatório.

II - DA ADMISSIBILIDADE:

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

III - DO MÉRITO E FUNDAMENTAÇÃO:

A controvérsia central do presente recurso consiste em decidir se a arrematação judicial é suficiente para extinguir as hipotecas preexistentes sobre o imóvel e se, na ausência de sua extinção, a transferência do bem pode ser registrada mesmo com o gravame.

O primeiro ponto, levantado pela Apelante, não se sustenta.

Isso porque, a hipoteca, direito acessório e indivisível, regido pelo princípio da sequela, permite ao credor perseguir o bem dado em garantia, independentemente de quem seja seu proprietário.

Embora o Código Civil, em seu artigo 1.499, inciso VI, estabeleça que a hipoteca se extingue pela arrematação ou adjudicação, essa norma deve ser interpretada de forma sistêmica.

Pois, a extinção da hipoteca pela arrematação somente se aplica quando a execução é promovida pelo próprio credor hipotecário, ou seja, quando o valor da venda é revertido para a quitação da dívida que originou a garantia. Como a arrematação dos imóveis em questão não foi promovida pelos credores hipotecários (Banco do Brasil S/A, União Federal e Banco Santander), a garantia real não foi extinta. O crédito permanece, e o direito de sequela acompanha o bem gravado até que a dívida seja quitada.

O segundo argumento, de o registro poder ser feito mesmo com o gravame, também não é válido, porquanto o Cartório, ao se deparar com a integralização de um bem com hipotecas válidas e não quitadas, não pode simplesmente desconsiderar o ônus.

Logo, a exigência de anuência dos credores ou de um mandado judicial de cancelamento visa justamente proteger os direitos de terceiros, como os credores hipotecários, e assegurar a plena validade do ato.

Em suma, a transferência da propriedade para a empresa, mediante a integralização de capital, cria uma nova titularidade. Para que essa transferência seja feita de forma segura e não prejudique o direito dos credores, é imprescindível a formalização da situação da hipoteca.

A exigência do cartório, portanto, é um ato de prudência e conformidade com a legislação, visando resolver o impasse de forma segura.

IV - DO DISPOSITIVO:

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO** e mantenho a sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, para exigir, como condição para o registro da integralização de capital social com o imóvel arrematado, a apresentação de anuência dos credores hipotecários ou mandado judicial de cancelamento das hipotecas que recaem sobre o bem.

Custas pela Apelante.

É como voto.

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais