

Embargos à execução - Denúncia contratual - Resilição unilateral - Débitos pendentes - Hipoteca - Extinção - Impossibilidade

Ementa: Embargos à execução. Resilição unilateral de contrato. Hipoteca. Extinção. Débitos pendentes. Impossibilidade.

- O simples fato de ser promovida denúncia de contrato e, por conseqüência, ocorrer a resilição unilateral da avença não importa na extinção da garantia hipotecária quanto às obrigações anteriormente assumidas, prevalecendo tal ônus até o devido adimplemento.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.437800-8/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Doralice Maciel Diniz - Apelada: Shell Brasil Ltda. - RELATOR: DES. NILO LACERDA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 23 de abril de 2008. - *Nilo Lacerda* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. NILO LACERDA - Trata-se de apelação interposta por Doralice Maciel Diniz contra a r. sentença de f. 78/81, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara

Cível de Belo Horizonte/MG, nos autos dos embargos à execução manejados em desfavor de Shell Brasil Ltda., que julgou improcedentes os embargos, por entender que, não obstante tenha havido a rescisão contratual, a relação entre os contratantes não se extinguiu, permanecendo, portanto, a garantia hipotecária prestada.

A r. sentença condenou, ainda, a embargante ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios de R\$ 1.000,00 (mil reais). Contudo, suspendeu a sua exigibilidade, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

A apelante sustenta, em síntese, ser necessária a reforma da sentença hostilizada, sob o argumento de que não existe mais oneração do imóvel dado em hipoteca, visto que a referida garantia real deixou de existir a partir do momento em que a própria recorrida, em 02.10.2003, notificou a recorrente da rescisão do contrato que havia entre as partes, para exercer as funções de posto revendedor exclusivo Shell. Aduz que o imóvel descrito na escritura pública de hipoteca foi objeto de arrematação em ação trabalhista, sem que a recorrida tenha adotado qualquer providência.

Contra-razões, às f. 88/91.

Ausente o preparo, em razão de a apelante litigar sob os beneplácitos da justiça gratuita.

Em juízo de admissibilidade, conheço do recurso, visto que próprio, tempestivo e corretamente processado.

O cerne do presente recurso circunda a análise se houve ou não a extinção da hipoteca prestada no contrato de operação de Posto Marca Shell.

Colhe-se dos autos que, em 02.10.2003, a apelada notificou a apelante acerca da rescisão incondicional do contrato firmado entre as partes, motivada pelo fechamento do posto, bem como pela falta de aquisição dos volumes mínimos de combustíveis contratados.

Com base nessa notificação, alega a apelante que ocorreu a desoneração do imóvel dado em garantia hipotecária, visto que, conforme cláusula terceira da escritura pública de constituição da hipoteca, a referida garantia real vigoraria apenas enquanto existissem entre a sociedade Luar Comércio Ltda. e a Shell relações comerciais.

É preciso deixar claro, de plano, que a hipoteca constituída teve como finalidade, única e exclusiva, a garantia do pagamento integral à Shell dos débitos existentes da sociedade, inclusive os seus acréscimos legais e convencionais, bem como de quaisquer prejuízos, faltas e indenizações por perdas e danos provenientes de transações comerciais entre as partes, conforme se infere da cláusula segunda da escritura de constituição.

Sendo assim, a aludida cláusula terceira da escritura de constituição da hipoteca deve ser interpretada da seguinte maneira: o gravame existirá para as obrigações contratuais assumidas durante a vigência da relação comercial, após o término desta não mais subsistirá o ônus.

Significa dizer que o fato de a apelada ter denunciado o contrato, provocando, por conseqüência, a rescisão unilateral da avença, não implica a automática desoneração do imóvel, uma vez que a garantia hipotecária persiste sobre as obrigações assumidas anteriormente, até o seu adimplemento, tão-somente se torna inservível para garantir a cobrança de débitos posteriores à rescisão.

Dessa forma, não há que se falar em extinção da hipoteca, nos termos do art. 1.499, inciso I, do CC, enquanto a obrigação a que ela visava garantir não for solvida.

Noutro giro, cumpre registrar que a própria cláusula quinta da já mencionada escritura de constituição da hipoteca prevê o vencimento, de pleno direito, da garantia na seguinte hipótese, a saber:

b) não-cumprimento, pela sociedade 'Luar Comércio Ltda.', de qualquer obrigação assumida perante a Shell, representada por qualquer tipo de contrato, cheques, duplicatas, notas promissórias, ou qualquer outro título representativo de crédito, já existentes ou que venham a existir no futuro, ou ficar sem comprar produtos da Shell por mais de 30 (trinta) dias, salvo motivo de força maior, devidamente comprovado [...].

Por derradeiro, no que diz respeito à alegação de que o imóvel objeto da hipoteca já foi arrematado em feito trabalhista, não houve qualquer comprovação nesse sentido, inexistindo, portanto, pertinência. Além disso, não se pode olvidar da norma disposta no art. 1.501 do CC, que dispõe sobre a não-extinção da hipoteca, devidamente registrada, pela arrematação ou adjudicação, sem que o credor hipotecário, estranho à execução, seja devidamente notificado.

Mediante tais considerações, nego provimento à apelação, mantendo hígida a r. sentença apelada.

Custas recursais, pela apelante, suspensa a sua exigibilidade, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES ALVIMAR DE ÁVILA e SALDANHA DA FONSECA.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...