

Embargos de terceiro - Imóvel - Hipoteca - Benfeitoria futura - Abrangência - Admissibilidade

Ementa: Embargos de terceiro. Hipoteca. Benfeitorias futuras. Abrangência. Possibilidade. Sentença mantida.

- A hipoteca instituída sobre o imóvel, levada a averbação no seu registro, consoante a vontade de seus contratantes, pode abranger eventuais acessões e benfeitorias existentes, bem como outras que venham a existir ou a ser erigidas.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.06.063010-0/001 - Co-
marca de Belo Horizonte - Apelante: Comércio Gorayeb
Koury Ltda. - Apelada: Esso Brasileira Petróleo Ltda. -
Relator: DES. OTÁVIO PORTES**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª 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 AO RECURSO.

Belo Horizonte, 27 de fevereiro de 2008. - Otávio Portes - Relator.

Notas taquigráficas

Proferiu sustentação oral, pelo apelante, o Dr. André de Albuquerque Sgarbi.

DES. OTÁVIO PORTES - Reunidos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

Trata-se de embargos de terceiro opostos por Comércio Gorayeb Koury Ltda. em face de Esso Brasileira Petróleo Ltda., alegando que a embargada, em ação de execução proposta contra Meira Comércio de Derivados de Petróleo Ltda. e Jaíba Energética Ltda., efetuou penhora sobre imóvel de propriedade das executadas e de benfeitorias sobre ele erigidas, sendo estas de propriedade da embargante, pugnando, assim, pela retenção do imóvel até que haja indenização de suas obras, arcando a embargada com os encargos de sucumbência.

O MM. Juiz de primeiro grau (f. 631/638), após afastar as preliminares alegadas em impugnação, ao fundamento de que, não obstante a boa-fé da embargante quanto às benfeitorias em questão, seu direito de retenção deveria ser postulado frente às empresas executadas, julgou improcedentes os embargos, condenando a embargante ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Inconformada, apela Comércio Gorayeb Koury Ltda. (f. 641/644), alegando que, nos termos do art. 1.474 do Código Civil, devem ser garantidos os direitos de terceiros de boa-fé sobre benfeitorias realizadas em imóvel objeto de hipoteca, devendo-lhe ser deferida a respectiva indenização ou, no mínimo, que seja deduzido seu valor da venda do bem objeto da execução.

Contra-razões às f. 648/656, pugnando-se pela manutenção da decisão recorrida.

A propósito, insta registrar que nos autos da ação de execução proposta pela embargada contra Meira Comércio de Derivados de Petróleo Ltda. e Jaíba Energética Ltda. foi penhorado imóvel de propriedade das executadas, locado a Vinícius Luiz Albrecht e sublocado à apelante (f. 155/159), alegando esta que deveriam lhe ser reservados os direitos à indenização pelas benfeitorias edificadas no referido bem.

Nos termos da penhora realizada nestes autos, verifica-se que o bem construído foi objeto de hipoteca firmada entre a embargada e a primeira executada, e essa garantia foi estendida a todas as benfeitorias e acessões existentes no bem, presentes e futuras.

Pelas datas da hipoteca e da locação, também averbada no registro do imóvel, bem como da sublocação firmada pela recorrente, posteriores à garantia real prestada, nota-se que era exigido da embargante o seu prévio conhecimento, erigindo benfeitorias e acessões no imóvel já com a exata noção do risco de tal providência.

Insta registrar que a questão não é nova neste Tribunal, já tendo sido decidida anteriormente pela Décima-Terceira Câmara Cível, em embargos de terceiro opostos por outras partes envolvidas no feito, *verbis*:

Embargos de terceiro. Benfeitorias. Posse. Contrato de locação e sublocação. Hipoteca anterior. Voto vencido parcialmente. As benfeitorias realizadas no imóvel em razão de contratos de locação e sublocação não podem ser excluídas da construção judicial do terreno se existia direito real anterior,

constituído por hipoteca que abrangia inclusive benfeitorias futuras (Ap. Cível 1.0024.04. 520191-0/003, Rel. Des. Fernando Caldeira Brant, DJ de 11.08.07).

Assim, o disposto no art. 1.474 do Novo Código Civil, com correspondente legislativo no art. 811 do antigo diploma civilista, aplicável ao presente feito, haja vista a constituição de hipoteca e sublocação em questão serem anteriores à vigência da novel legislação, não resulta óbice ao presente entendimento, não sendo sua interpretação suficiente à reforma da sentença.

Segundo o referido artigo, a hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções no imóvel, benfeitorias por sua natureza, subsistindo eventuais ônus reais já existentes e registrados sobre o seu objeto, o que significa dizer que nada impede a contratação de que as benfeitorias novas realizadas sobre o imóvel hipotecado também estejam abrangidas pela garantia real.

Não destoa a posição dos demais tribunais do País, *verbis*:

Embargos. Retenção por benfeitorias. Execução hipotecária. Descabimento, visto que a hipoteca abrange os acréscimos ou acessões trazidas ao bem hipotecado. Art. 811 do CC. Carência reconhecida (Apelação Cível nº 401.826-6, 1º TACSP, 3ª Câm., Rel. Juiz Araújo Cintra, j. em 28.11.88).

Por todo o exposto, resta entendido que não cabem reparos à douda decisão de primeiro grau, haja vista que, mesmo verificada a existência de boa-fé da embargante quanto às aludidas benfeitorias e eventuais acessões, tinha ciência da garantia real que recairia sobre as mesmas em favor da embargada, devendo ser respeitada a instituição do gravame perante terceiros, no caso a embargante, cabendo a esta apontar seus direitos contra a parte com quem celebrou contrato particular de sublocação, não oponível *erga omnes*, e contra quem com o mesmo anuiu, mesmo porque estes é que se beneficiarão das construções erigidas em seu imóvel.

Mediante tais considerações, nega-se provimento ao recurso, para que seja mantida a douda decisão de primeiro grau, por seus próprios fundamentos.

Custas recursais, pelo apelante.

DES. NICOLAU MASSELLI - De acordo com o Relator.

DES. BATISTA DE ABREU - Peço vista.

Súmula - PEDIU VISTA O VOGAL. O RELATOR E O REVISOR NEGAVAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Notas taquigráficas

Assistiu ao julgamento, pelo apelante, o Dr. André Albuquerque Sgarbi e, pelo apelado, o Dr. Lucas Anastasia Maciel.

DES. PRESIDENTE BATISTA DE ABREU - O julgamento deste feito foi adiado na Sessão do dia 20.02.2008, a meu pedido. O Relator o Revisor negavam provimento ao recurso.

Vi o processo e não tenho o que alterar nos votos que me procederam.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...