

CASO 11

Direitos reais de garantia: penhor, hipoteca e anticrese.

Maria, ex-gerente de empresa multinacional recentemente demitida, contraiu diversas dívidas desde que ficou desempregada. Procurando pagar outras despesas que havia contraído, Maria celebrou com João contrato pelo qual esse último lhe concedeu empréstimo em dinheiro.

Para garantia do pagamento da obrigação, as partes instituíram hipoteca, devidamente registrada, sobre um dos imóveis de propriedade de Maria. Ocorre que, na data convencionada para o vencimento, Maria havia pago apenas um terço da dívida.

Segundo uma das cláusulas pactuadas, caso não pago o débito, Maria estaria obrigada a transferir a João a propriedade do imóvel. Nesse sentido, diante do vencimento da obrigação, João procura Maria requerendo que ela lhe transfira imediatamente a propriedade do bem.

Maria, por sua vez, nega-se a entregar o imóvel. Ademais, como havia pago uma parcela da dívida, ela argumenta que a garantia deveria ser reduzida, subsistindo sobre apenas dois terços do imóvel.

Ainda, João descobre que Maria estava sendo executada por outro credor, que obtivera em seu favor a penhora do imóvel hipotecado. Por esse motivo, João formula pedido nos autos da execução, pretendendo seja desconstituída a penhora sobre o imóvel em virtude da existência da hipoteca sobre o bem.

À luz do caso narrado, analise os argumentos de João e de Maria.