



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia

Gabinete da 21ª Vara Cível

Valor: R\$ 1.970.828,31 | Classificador: AGUARDANDO DECURSO DE PRAZO
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 21ª VARA CÍVEL
Usuário: - Data: 24/02/2022 08:01:56

Processo nº 5379688-67.2020.8.09.0051

SENTENÇA

Trata-se de ação declaratória de extinção de garantia hipotecária ajuizada por _____ e _____ em face de BANCO _____, todos já qualificados, alegando, em apertada síntese, que: i) o imóvel de matrícula nº 8.210 – Fazenda Macumbinho, foi dado em hipoteca censual, em 26/07/1996, pelos seu antigo proprietário, _____, em um aditivo (ER40000-3) da cédula rural de nº 00002/94, emitida em 29/07/1994, em favor do ora réu; ii) os autores adquiriram o imóvel em 16/11/1998, tendo sido celebrado outro aditivo (ER400002-3) à cédula rural, aditivo pelo qual os autores passaram a ser intervenientes garantidores hipotecários da mencionada cédula rural (00002/94); iii) o réu ajuizou ação de execução de nº 0097172.60.2000.8.09.0051 em face de _____, _____ e _____, embasada na cédula rural de nº 00002/94 e 96/000141; iv) no bojo da execução foi penhorado o imóvel dos autores, motivo pelo qual ajuizaram embargos de terceiro nº 5500342.54.2018.8.09.0051, sob o argumento de que não foram citados nem intimados do ato construtivo; v) nos autos de embargos o próprio banco réu reconheceu o esvaziamento da garantia hipotecária, pugnano pelo levantamento da penhora efetuada e prosseguimento da execução apenas em face dos devedores já citados; iv) tendo em vista a renúncia pelo banco do direito de usar o bem para a satisfação da obrigação principal, a eficácia da hipoteca se esvai por completo. Em sede liminar, pugnaram pelo cancelamento da hipoteca registro R24/8.210 do Cartório de Registro de Imóveis de Silvânia. Ao final, requereram a confirmação da medida liminar pleiteada, extinguindo-se definitivamente a extinção da garantia hipotecária. Pugnaram os benefícios da justiça gratuita. Juntaram documentos.

Deferimento do parcelamento das custas na decisão de mov. 16.

No mov. 19 a parte autora juntou a sentença proferida nos autos de embargos de terceiro.

O pedido liminar foi deferido na decisão de mov. 22.

Citado, o banco réu apresentou contestação no mov. 33, alegando, preliminarmente, a inadequação da via eleita. Impugnou o valor da causa. No mérito, alegou, em síntese, que: i) o fato de não exercer o direito de ação não retira o seu direito ao crédito e não torna a dívida inexistente; ii) é necessária a manutenção do gravame sobre o imóvel como forma de compelir a parte devedora a satisfazer seu débito junto à instituição financeira. Ao final, requereu a improcedência da demanda.

Réplica no mov. 38.

Acórdão proferido em sede de agravo de instrumento no mov. 51.

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (mov. 44), as partes pugnaram pelo julgamento antecipado da lide (mov. 48 e 50).

Vieram os autos conclusos.

É o relato do necessário. Decido.

Há uma preliminar pendente de análise, motivo pelo qual, passa-se a apreciá-la.

Da carência da ação – Inadequação da via eleita

Aduz o réu que a via utilizada pela parte autora é inadequada, vez que a baixa da hipoteca deveria ser requerida nos autos de embargos de terceiro de nº 5500342.54.2018.8.09.0051.

Razão não lhe assiste.

Isso porque, nos autos de embargos de terceiro de nº 5500342.54.2018.8.09.0051, o que se buscava era a desconstituição da penhora sobre o imóvel objeto dos autos e, nesta demanda, se objetiva a desconstituição de garantia hipotecária existente sobre ele e, portanto, deve ser buscada por meio de ação própria.

À propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO DE LEVANTAMENTO DE HIPOTECA. INSURGÊNCIA DA EXECUTADA. DESCONSTITUIÇÃO DA GARANTIA REAL QUE DEMANDA AÇÃO PRÓPRIA, NÃO COMPORTANDO MERO PEDIDO INCIDENTAL NO BOJO DA EXECUÇÃO. DECISÃO MANTIDA. Já decidiu este Tribunal que "**embora os pleitos de levantamento da penhora e de cancelamento da hipoteca sejam apoiados no mesmo fundamento (de impenhorabilidade), é preciso ter em conta que se tratam de pedidos de natureza diversa, que envolvem figuras jurídicas com regramentos próprios. E como pedido incidental nos autos da execução, cabia tão somente o ataque à constrição judicial, pois a desconstituição da garantia real não é simples decorrência da declaração de impenhorabilidade, exigindo ação própria.** Com base nesse fundamento, o requerimento deve ser indeferido" (TJ-SC - AI: 40139925320198240000 Caçador 4013992-53.2019.8.24.0000, Relator: Jaime Machado Junior, Data de Julgamento: 07/05/2020, Terceira Câmara de Direito Comercial)

Assim, não há o que se falar em inadequação da via eleita.

Rejeito, pois, a preliminar suscitada.

Impugnação ao valor da causa

Argumenta o réu que o “proveito econômico da presenta demanda não se espelha no valor da garantia, tampouco na quantia que trouxe a autora como valor da causa”. Assevera que no caso de discussão de baixa de hipoteca o valor da causa deve ser simbólico.

Razão não lhe assiste.

O artigo 292, II do Código de Processo Civil preceitua que o valor da causa na ação que tiver por

objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resilição ou a rescisão do ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida. Assim, em ação que se pretende a desconstituição de hipoteca, o valor da causa deve ser o valor do imóvel hipotecado. Senão vejamos:

ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VALOR DA CAUSA. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. 1. No que concerne ao valor da causa a ser atribuído no pedido de cancelamento do gravame hipotecário deve ser aplicada a regra inserta no inciso II, do art. 292, do CPC. 2. **Trata-se de pleito que visa à validade do ato jurídico e em razão disso deve corresponder ao valor do imóvel hipotecado.** 3. **Agravo de instrumento provido.** (TRF4, AG 5028256-49.2019.4.04.0000, QUARTA TURMA, Relator CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, juntado aos autos em 16/10/2019).

Assim, rejeito a impugnação.

No mais, constato que o processo está em ordem, as partes são legítimas, encontrando-se presentes os pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular, nada havendo que o inquiere de nulidade, bem como não há preliminares e/ou prejudiciais de mérito pendentes de análise. Passa-se ao exame do mérito.

Perfeitamente aplicável, *in casu*, o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, inciso I e do Código de Processo Civil, uma vez que as provas produzidas nos autos são suficientes para o deslinde da causa e as partes nada requereram.

Cuida-se de ação em que a parte autora pretende a extinção da hipoteca sobre o imóvel de matrícula nº 8.210 – Fazenda Macumbinho, decorrente da cédula de crédito rural nº 00002/94, em que os autores figuraram como garantidores hipotecários.

Analisados os autos, tenho que os pedidos autorais merecem prosperar.

Dispõe o artigo 1.499, IV do Código Civil:

Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:

IV – pela renúncia do credor;

In casu, restou devidamente comprovado que o credor hipotecário, ora réu, renunciou à hipoteca sobre o bem imóvel dos autos. Senão vejamos.

Em manifestação nos autos de embargos de terceiro de nº 5500342.54.2018.8.09.0051, ajuizados pelos autores, o banco réu, lá embargado, reconheceu o esvaziamento da garantia hipotecária, ocasionada pela manifestação tardia dos autores e, ao final, concordou com o levantamento da penhora (mov. 1/arquivo 10). Confira-se do trecho que se segue:

“No entanto, como já anotado nesta peça, a Ação de Execução em questão foi ajuizada nos idos de 2000, sendo certo que a inclusão dos garantidores na referida ação, quando já transcorrido mais de 19 anos, certamente, trará para aquela demanda, discussões acerca de uma eventual prescrição, ocasionando à instituição financeira exequente, aqui requerida, maiores prejuízos (embora o maior dano sofrido seja, de fato, o esvaziamento da sua garantia hipotecária, ocasionada pela manifestação tardia dos autores”.

Ora, se o réu reconheceu o esvaziamento da garantia hipotecária, bem como concordou com o levantamento da penhora realizada sobre o imóvel, como poderia a manutenção do gravame sobre o bem imóvel compelir os devedores a adimplir o débito perante a instituição financeira?

Observe-se que sequer os autores figuram ou figuraram no polo passivo da execução, bem como o réu manifestou-se pelo desinteresse em lá colocá-los, de modo que não mais podem ser considerados como devedores.

Entender de forma diversa, seria permitir a incidência do instituto do *venire contra factum proprium*,

que é conduta vedada em nosso ordenamento jurídico.

Outrossim, o artigo 200 do Código de Processo Civil preceitua que “os atos das partes consistentes em declarações unilaterais ou bilaterais de vontade produzem imediatamente a constituição, modificação ou extinção de direito processuais”.

Desse modo, há que ser reconhecida a renúncia do réu à hipoteca que recai sobre o imóvel dos autores, na forma do R24/8.210, conforme CRPH nº 96/77277, emitida em 17/05/1996, em favor do Banco _____.

Ante o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos autorais para o fim de declarar extinta a hipoteca que recai sobre o imóvel dos autores, (imóvel de matrícula nº 8.210 – Fazenda Macumbinho) referente à cédula de crédito rural (00002/94) e, confirmando a medida liminar concedida, determinar que a instituição ré proceda em definitivo à baixa da hipoteca gravada no referido imóvel, nos termos da fundamentação.

Ante a sucumbência, **CONDENO** a parte ré no pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios do patrono da parte adversa, os quais arbitro em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), o que faço com fundamento no artigo art. 85, §8º do Código de Processo Civil.

Interposto recurso de apelação, INTIME-SE a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo legal, e, não arguindo o(s) apelado(s) questão referida no §1º, art. 1.009, CPC, ou recorrendo adesivamente, REMETAM-SE os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça com as cautelas de praxe e homenagens deste juízo.

Implementado o trânsito em julgado sem que as partes manifestem no prazo de 15 (quinze) dias subsequentes, arquivem-se.

Intime-se e cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Leonys Lopes Campos da Silva

Juiz de Direito

NAJ – Decreto Judiciário nº
140/2022

NM