



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ  
18ª CÂMARA CÍVEL

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001512-47.2020.8.16.0179, DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS E CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL DE CURITIBA**

**APELANTE: BALIEIROS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.**

**APELADO: 4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURITIBA**

**RELATOR: JUIZ SUBST. 2º G. CARLOS HENRIQUE LICHESKI KLEIN (EM SUBST. AO DES. ESPEDITO REIS DO AMARAL)**

**APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. REGISTRO DE IMÓVEIS. PRETENSÃO DE EXCLUSÃO DE DEVEDOR/ANUENTE. SUPRESSÃO DE GARANTIA PESSOAL QUE EXIGE NOVA ESCRITURA PÚBLICA. UMA VEZ QUE O NEGÓCIO JURÍDICO CUJA MODIFICAÇÃO ORA SE PRETENDE FOI CELEBRADO POR ESCRITURA PÚBLICA, É NECESSÁRIO OBSERVAR NOVAMENTE ESTE MEIO (ESCRITURA PÚBLICA) PARA A ALTERAÇÃO PRETENDIDA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0001512-47.2020.8.16.0179, da Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Curitiba, em que é **apelante** BALIEIROS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA. e **apelado** 4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURITIBA.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de *Suscitação de Dúvida Registral Inversa* apresentada por Balieiros Administração e Participação S/C Ltda em face do Agente Delegado do 4º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba.

Aduz na inicial (mov. 1.1) que: **a)** em 23/11/2006 foram lavradas junto à 11ª Serventia Notarial de Curitiba duas escrituras públicas de hipoteca para garantia de transações comerciais entre a distribuidora de combustíveis Raízen Combustíveis S/A e os postos Auto Posto Petro Salgado Filho Ltda., Auto Posto Petro Dessuti Ltda., Auto Posto Petro Ajala Ltda. e Auto Posto Petro Iguaçu Ltda, nas quais constou nas mesmas como hipotecante sob os imóveis de sua propriedade de matrículas de nº 70.873 e 70.875 do 4º Cartório Registro de Imóveis de Curitiba; **b)** no dia 12/06/2018 a credora hipotecária Raízen protocolou no 4º CRI de Curitiba um pedido de baixa parcial das hipotecas para excluir o direito real de garantia o devedor anuente Auto Posto Petro Salgado Filho Ltda; **c)** o

Agente Delegado do 04º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, apresentou nota de impugnação negando a baixa requerida, exigindo para tanto Escritura Pública de rerratificação; **d)** a Lei de Registros Públicos permite o cancelamento à vista de autorização expressa do credor por instrumento particular, tal como apresentado, sem necessidade de escritura pública; **e)** sem razão a exigência do Agente Delegado, uma vez que o artigo 251 da Lei n.º 6.015/73 prevê que basta instrumento particular para baixa, ou seja, sem a necessidade de escritura pública, razão pela qual requer o cancelamento parcial da hipoteca nas matrículas 70.873 (R-4) e 70.875 (R-2) em relação ao devedor anuente Auto Posto Petro Salgado Filho Ltda.

Adveio manifestação (mov. 10.1) do suscitado alegando em suma que: **a)** o prazo para suscitação de dúvida findou em 25/02/2019, razão pela qual requereu o indeferimento de plano do pedido; **b)** a pretensão é a alteração do teor do negócio celebrado por escritura pública, e não o cancelamento parcial da hipoteca, como menciona, uma vez que trata apenas da exclusão de parte sem alterar a garantia ou os valores envolvidos, razão pela qual deve ser realizado por meio de escritura pública de rerratificação, mediante o comparecimento de todas as partes; **c)** a parte suscitante tem o conhecimento da necessidade de escritura pública de rerratificação, tanto que já participou deste documento em momento anterior.

Parecer do Ministério Público foi apresentado (mov. 13.1).

A sentença proferida no Juízo *a quo* (mov. 18.1) entendeu pela **improcedência** da dúvida suscitada, nos seguintes termos: "(...) *julgo improcedente a dúvida inversa apresentada na inicial em face do 4º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR, para que seja mantida a exigência de escritura pública celebrado por todos os envolvidos para o registro da operação pretendida, nos termos da fundamentação acima*".

Em face do *decisum*, recorre o suscitante (mov. 26.1), alegando que: **a)** é proprietário dos imóveis de matrículas nº 70.873 e nº 70.875 da 4ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba, dados em garantia hipotecária Raízen Combustíveis S/A. para garantir negócios celebrados com os revendedores: Auto Posto Petro Salgado Filho Ltda., Auto Posto Petro Desuti Ltda., Auto Posto Petro Ajala Ltda. e Auto Posto Petro Iguazu Ltda; **b)** as garantias hipotecárias serviram de alicerce para quatro negócios jurídicos diversos, com valores, prazos, obrigações, deveres e direitos distintos, razão pela qual não guardam qualquer relação entre si a não ser pelo fato de que as hipotecas recaíram sobre os mesmos imóveis, sendo que por questões de economia optou-se pela confecção de apenas uma escritura pública de hipoteca; **c)** no AV-15/70.873 (mov. 10.8) e o AV-10/70.875 (mov. 10.9), pela qual se infere que foi dado a baixa parcial das referidas hipotecas, para excluir do âmbito da abrangência delas o devedor anuente AUTO POSTO PETRO DESUTI LTDA., corrobora com as alegações supracitadas, pois a relação contratual entre RAÍZEN e DESUTI foi extinta ante o cumprimento das obrigações das partes e a hipoteca foi quitada somente em relação a este revendedor; **d)** o art. 251, da Lei n.º 6.015/1973, traz em seu inciso I a hipótese de cancelamento de hipoteca à vista de autorização expressa do credor por instrumento particular, o que é a hipótese dos autos; **e)** o inciso II, do art. 221, da

Lei n.º 6.015/1973, admite expressamente o registro de escritos particulares assinados pelas partes, com firmas reconhecidas, ou seja, exatamente como foi requerido pela credora hipotecária RAÍZEN.

Informa que o devedor Desuti quitou o que devia, mas que, para a baixa da hipoteca em relação a ele, o registro de imóveis exige escritura pública de rerratificação. Aponta não haver motivo para a oferta de tal documento, pois a credora Raízen está de acordo com a baixa.

Apresentada contrarrazões (mov. 32.1).

Vista para a douta Procuradoria (mov. 16.1), o qual opinou pelo improvimento do recurso e manutenção da sentença.

Vieram, então, conclusos os autos.

É o que de relevante tinha a relatar.

### **VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO**

Satisfeitos os pressupostos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, **conheço** do recurso.

O cerne recursal se restringe na dúvida se o título anexado ao evento 1.6, por parte da credora hipotecária, é suficiente para o objetivo almejado pela parte apelante, qual seja, o cancelamento parcial da hipoteca, relativamente a um dos devedores anuentes, ou se é necessária escritura pública de rerratificação para tanto.

A propósito no caso em tela, verifico que em 17/10/2018, ingressou na Serventia Registral pedido de "cancelamento parcial" de hipoteca das Matrículas nº 70.875 e nº 70.873. Após qualificação registral, foi constatada a impossibilidade pelo Agente Delegado em conformidade com a Diligência Registral nº 5397/2018 (mov. 10.4).

Já em 01/11/2018, houve reingresso e apresentação de novos documentos. Entretanto, em que pese os novos documentos apresentados (ref. matrícula 70.875), e tendo em vista a ausência de cumprimento da diligência anteriormente formulada (ref. matrícula 70.873), o título foi novamente devolvido, nos termos da Diligência Registral nº 5675/2018 (mov. 10.5).

Ocorre que, o que pretende o suscitante não é o cancelamento ou a baixa parcial de hipoteca, uma vez que o Pedido de Baixa da Hipoteca (mov. 1.6) não alterará em nada a garantia real em questão ou o valor da dívida que consta da escritura pública. Além disso, não há quitação de valores e, muito menos, liberação do imóvel que pudesse ser identificado como liberação parcial de hipotecas.

Fundamenta seu pedido no art. 251, II c/c art. 221, II da Lei nº 6.015/1973, por entender que ambos autorizariam o registro de cancelamento de hipoteca por meio de instrumento particular.

Entretanto, a pretensão consiste em alteração do teor do negócio celebrado por escritura pública – e não em cancelamento total e/ou parcial da

hipoteca –, visto que trata apenas da exclusão de partes sem alterar a garantia e o valor envolvido, o que no meu entender excluiria um dos devedores, **motivo pelo qual deve ser realizado por meio de escritura pública de rerratificação**, com o comparecimento de todas as partes.

Nesse sentido, da análise das escrituras apresentadas, verifico que não há menção de quanto cada devedor é responsável pela dívida, motivo pelo qual cada um é responsável pelo todo, caracterizando os mesmos como devedores solidários. Dessa forma, a exclusão de um dos devedores caracteriza uma verdadeira alteração do negócio registrado por meio das escrituras públicas em referência.

Em contrapartida, cabe registrar que há importantes princípios contratuais e constitucionais que o Registrador de Imóveis deve sempre respeitar, tais como: autonomia privada, liberdade contratual e liberdade de contratar, porém, tais princípios possuem limitações quanto à forma quando a lei entende que a mesma é essencial, tal como ocorre na hipótese do processo. Nesse sentido, existe previsão legal expressa que o ato deve ser realizado por escritura pública, sob pena de nulidade.

Cumprido destacar, ainda, que a hipoteca tem como característica a indivisibilidade, nos termos do art. 1.421 do Código Civil, isto é, enquanto não satisfeito integralmente o débito, o direito real de garantia subsiste por inteiro, sobre todo o bem gravado.

Em resumo, **nada há para alterar nas determinações apontadas pelo 4º Registro de Imóveis de Curitiba.**

Custas pelo suscitante.

### **Conclusão**

O voto é no sentido de **CONHECER** e **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

É como voto.

### **DECISÃO**

Acordam os Desembargadores integrantes da 18ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por **unanimidade** de votos, em julgar **CONHECIDO E NÃO-PROVIDO** o recurso de Balieiros Administração e Participação S/C Ltda. nos termos da fundamentação supra.

O julgamento foi presidido pelo Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Dea, sem voto, e dele participaram Juiz Subst. 2º grau Carlos Henrique Licheski Klein (relator), Juíza Subst. 2º grau Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues Da Costa e Juiz Subst. 2º grau Luiz Henrique Miranda.

Curitiba, 06 de agosto de 2021

**CARLOS HENRIQUE LICHESKI KLEIN**  
Juiz de Direito Subst. em 2º Grau – Relator