



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0074.12.000758-3/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 18/03/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 01/04/2014

Cidade: Bom Despacho

Estado: Minas Gerais

Relator: Edilson Fernandes

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA - CONCORDÂNCIA EXPRESSA DO CREDOR NÃO CONSTATADA - MANUTENÇÃO DA GARANTIA QUE SE IMPÕE - LEGALIDADE DA EXIGÊNCIA - DECISÃO ADMINISTRATIVA QUE NÃO IMPEDE A REDISCUSSÃO JUDICIAL DA CONTROVÉRSIA - ARTIGO 204 DA LEI 6.015/73 - RECURSO DESPROVIDO. A ausência de expressa aquiescência da credora com o pedido de cancelamento de hipoteca formulado pela apelante torna legítimo o indeferimento da pretensão de extinção da garantia real, pelo Oficial Registrador, assegurado ao interessado a reapreciação judicial da controvérsia nos termos do artigo 204, da Lei nº 6.015/73.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0074.12.000758-3/001

Relator: Des.(a) Edilson Fernandes

Relator do Acórdão: Des.(a) Edilson Fernandes

Data do Julgamento: 18/03/2014

Data da Publicação: 01/04/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA - CONCORDÂNCIA EXPRESSA DO CREDOR NÃO CONSTATADA - MANUTENÇÃO DA GARANTIA QUE SE IMPÕE - LEGALIDADE DA EXIGÊNCIA - DECISÃO ADMINISTRATIVA QUE NÃO IMPEDE A REDISCUSSÃO JUDICIAL DA CONTROVÉRSIA - ARTIGO 204 DA LEI 6.015/73 - RECURSO DESPROVIDO. A ausência de expressa aquiescência da credora com o pedido de cancelamento de hipoteca formulado pela apelante torna legítimo o indeferimento da pretensão de extinção da garantia real, pelo Oficial Registrador, assegurado ao interessado a reapreciação judicial da controvérsia nos termos do artigo 204, da Lei nº 6.015/73.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0074.12.000758-3/001 - COMARCA DE BOM DESPACHO - APELANTE(S): SOCIEDADE PNEUS BEIRA RIO LTDA - INTERESSADO: OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. EDILSON FERNANDES, RELATOR.

DES. EDILSON FERNANDES (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso interposto contra a r. sentença de ff. 111/112, proferida nos autos da Dúvida suscitada pelo OFICIAL DO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOM DESPACHO, que julgou procedente a dúvida levantada.

Em suas razões, o apelante sustenta que deve ser cancelada a hipoteca constante na matrícula imobiliária de f. 05, uma vez que a dívida que originou a garantia não mais subsiste, diante de uma novação realizada entre credor e devedor através de instrumento particular de contrato de confissão e assunção de dívida. Pugna pelo provimento do recurso para que seja cancelado o registro da hipoteca, na forma requerida pelo recorrente (ff. 114/121).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

O apelante requer o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel matriculado perante o Registro de Imóveis da comarca de Bom Despacho sob o número 3.495 (f. 05), ao argumento de que a obrigação que culminou na instituição da garantia real não mais subsiste, uma vez que houve novação da dívida originária da hipoteca.

O Oficial do Serviço Registral de Imóveis se recusou a promover o cancelamento da hipoteca ao argumento de inexistir expressa aquiescência da credora hipotecária (f. 16).

A Lei 6.015/73 dispõe:

"Art. 251 - O cancelamento de hipoteca só pode ser feito: (Renumerado do art. 254 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)

I - à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;

II - em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil);

III - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias".

O recorrente não cumpriu o disposto na supracitada legislação, uma vez que não apresentada expressa quitação outorgada pelo credor, com a devida vênia, sendo legítima a recusa de cancelamento da hipoteca, pelo Oficial Registrador.

A exigência do Oficial Registrador encontra-se em sintonia com a análise formal do requerimento apresentado pelo apelante, descabendo ao titular do cartório a análise detalhada de eventual instrumento particular de contrato de confissão e assunção de dívida apresentado na serventia, em que se defende uma suposta novação capaz de culminar no cancelamento da controversa hipoteca.

A recusa administrativa de cancelamento da garantia real também se encontra em sintonia com o princípio da razoabilidade, uma vez que o requerimento do recorrente foi apresentado em 14 de outubro de 2011 (f. 08-TJ), apesar de haver uma notificação extrajudicial da credora hipotecária, para cancelamento da hipoteca, datado de 21 de agosto de 2003 (ff. 91/93-TJ).

Com a devida vênia, o transcurso de mais de 08 (oito) anos, entre a suposta novação da dívida principal e o pedido de liberação da garantia real incidente sobre o imóvel controverso, merece a prévia manifestação da credora para fins acolhimento do pedido da recorrente, em especial quando esta reconhece que a credora "não outorgou, até a presente data, o instrumento jurídico expressamente autorizando o cancelamento da hipoteca lavrada" (f. 08).

WALTER CENEVIVA leciona em relação ao procedimento de dúvida:

"Restrições ao âmbito da exigência do serventuário - Exigência é ato administrativo praticado pelo titular do cartório, ou, na forma da lei, por funcionário sob suas ordens, enunciado ao interessado causas impeditivas do registro pretendido. É do exclusivo juízo do oficial fazer, ou não exigência ao apresentante do título. Ela, porém, deve ser por escrito e:

a) legítima (art. 205, ao fim), vale dizer, com apoio em determinação de lei e formal, porquanto resulta do exame de características extrínsecas ao título, e ao oficial é indiferente a substância do negócio jurídico convencionado pelas partes.;

b) razoável, no sentido de que é função do serventuário buscar soluções que tendam a viabilizar - e não impedir - o registro; as garantias inerentes ao registro imobiliário devem estar abertas a todos;

c) clara, evitando linguagem hermética ou confusa, propiciando à parte o conhecimento incontroverso do defeito dos instrumentos, para corrigir, se for o caso;

d) exaustiva, isto, é apresentando exigência (que a lei usa no singular) quanto a todas as restrições que o título mereça, de uma só vez: como adiante se verá, porém, o oficial não está impedido de acrescentar motivos de dúvida, se estes lhe ocorrerem posteriormente e forem relevantes;

e) finalmente, ter natureza passiva, no sentido de que cabe ao interessado comparecer a cartório, para dela tomar conhecimento. Não cabe ao oficial encaminhar a notificação ou a entrega da indicação da exigência a ser satisfeita fora da serventia" (Lei de Registros Públicos Comentada, Ed. Saraiva, 20ª ed. 2010, pp. 509/510, destaquei).

Por fim, oportuno registrar que a manutenção da hipoteca impugnada não inviabiliza a rediscussão judicial da matéria, em processo a ser instaurado contra a credora, uma vez que "a decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente" (artigo 204, da Lei n.º 6.015/73).

Conclui-se, pois, que a exigência administrativa apresentada pelo Oficial do Cartório de Imóveis da comarca de Bom Despacho encontra-se em sintonia com a legislação vigente, situação que impõe o desprovimento do recurso interposto.

NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Custas pela apelante.

DES. ANTÔNIO SÉRVULO (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.ª SELMA MARQUES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."