



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70058718271

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 05/02/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 10/02/2015

Cidade: Alvorada

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Mylene Maria Michel

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CREDOR HIPOTECÁRIO QUE DEU EM CAUÇÃO OS SEUS CRÉDITOS À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. QUITAÇÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO PELO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. EXIGÊNCIA DO REGISTRADOR DE APRESENTAÇÃO DO TERMO DE LIBERAÇÃO DA CAUÇÃO. DESCABIMENTO. A jurisprudência desta Corte dispensa a apresentação do termo de liberação ou de cancelamento da caução, quando devidamente quitado o débito frente ao credor hipotecário. Consequente afastamento da exigência do Registrador. APELAÇÃO PROVIDA.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70058718271 (Nº CNJ: 0064390-81.2014.8.21.7000) – DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE ALVORADA

Apelante: Clínica de Doenças Renais de Alvorada Ltda.

Apelado: Oficial de Registros Públicos

Relatora: Mylene Maria Michel

Data de Julgamento: 05/02/2015

Publicação: Diário da Justiça do dia 10/02/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CREDOR HIPOTECÁRIO QUE DEU EM CAUÇÃO OS SEUS CRÉDITOS À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. QUITAÇÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO PELO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. EXIGÊNCIA DO REGISTRADOR DE APRESENTAÇÃO DO TERMO DE LIBERAÇÃO DA CAUÇÃO. DESCABIMENTO.

A jurisprudência desta Corte dispensa a apresentação do termo de liberação ou de cancelamento da caução, quando devidamente quitado o débito frente ao credor hipotecário. Consequente afastamento da exigência do Registrador.

APELAÇÃO PROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, **à unanimidade, em dar provimento ao recurso de apelação.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária (Presidente), os eminentes Senhores **DES. MARCO ANTONIO ANGELO E DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA.**

Porto Alegre, 05 de fevereiro de 2015.

DES.ª MYLENE MARIA MICHEL, Relatora.

RELATÓRIO

DES.ª MYLENE MARIA MICHEL (RELATORA)

Cuida-se de procedimento de dúvida suscitado pelo OFICIAL DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ALVORADA/RS, diante do requerimento de registro de escritura de compra e venda de imóvel apresentado por CLÍNICA DE DOENÇAS RENAIS DE ALVORADA LTDA.

O juízo de origem julgou procedente a dúvida, determinando a restituição dos documentos aos interessados.

Contra a sentença insurge-se a Clínica, por meio de apelação (fls. 92-98), sustentando, em síntese: a) adquiriram o imóvel, quitando o saldo devedor junto ao credor hipotecário; b) a cédula hipotecária foi dada em caução à Caixa Econômica Federal; c) quitado o débito, resulta extinta a cédula hipotecária; d) intimada, a Caixa informou ter cedido o crédito à EMGEA, afirmando não possuir interesse na lide; e) a EMGEA informou ter cedido o crédito ao Fundo Garantidor de Crédito – FGC, também noticiando não possuir interesse na lide; f) “não poderia ser exigida do mutuário, ao quitar a hipoteca junto ao credor hipotecária, a anuência de instituição que sequer consta na referida matrícula. E mais, aquela instituição presente no registro imobiliário (CEF) declarou expressamente não ter interesse no feito” (fl. 95); g) a jurisprudência ampara o pleito da apelante; h) deve ser cancelada a hipoteca, a cédula hipotecária e a caução.

Pede a reforma da sentença para determinar o cancelamento da hipoteca, da cédula hipotecária e da caução.

O Oficial declinou do oferecimento de contrarrazões (fl. 101).

O Ministério Público, neste grau de jurisdição (fls. 105-106) opina pelo provimento do apelo.

Os autos foram com vistas ao revisor, atendido o regramento dos art. 549, 551 e 552 do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTOS

DES.ª MYLENE MARIA MICHEL (RELATORA)

Eminentes Colegas.

Examinando a petição de suscitação de dúvida e o requerimento da parte interessada, ora apelante, então dirigido ao Oficial ora suscitante (fls. 08-14), verifico que a controvérsia se relaciona à exigência do de apresentação do termo de liberação da caução existente em favor da Caixa Econômica Federal.

A parte apelante, em síntese, sustenta que com a quitação do crédito hipotecário restou extinta a hipoteca e, por consequência, também a caução, sendo descabida a exigência do Oficial suscitante.

Este último, em seu turno, sustenta a licitude da exigência do devido termo de cancelamento caucionário (fl. 05).

O juízo de origem, na sentença apelada, entendeu “... necessária a baixa da caução, a fim de que a caucionada não sofra qualquer prejuízo” (fl. 92).

Muito respeitando a orientação do juízo de origem, estou em dar provimento ao recurso de apelação.

A jurisprudência desta Corte – como também destacou a parte apelante em seu recurso – dispensa a apresentação do termo de liberação ou de cancelamento da caução, quando devidamente quitado o débito frente ao credor hipotecário.

Por objetivação, reporto-me, desde logo, aos fundamentos expendidos na Apelação Cível n. 70021168885, da Egrégia Décima Oitava Câmara Cível, relator o eminente Desembargador Pedro Celso Dal Pra, julg. em 04.10.2007, os quais integro ao voto, como razões de decidir, assim:

“(…)

A questão é singela, já tendo sido objeto de inúmeras decisões desta Corte.

Trata-se de suscitação de dúvida decorrente de pedido de cancelamento de gravame hipotecário existente sobre a matrícula de imóvel financiado junto à agente financeiro, ante a quitação da dívida pelo mutuário.

Insurge-se a Caixa Econômica Federal contra a sentença que julgou improcedente a dúvida, determinando o cancelamento da hipoteca, bem como da caução averbada em favor da apelante por débito contraído pelo agente financeiro.

Sem razão, entretanto, porquanto é assente nesta Corte o entendimento de que, tendo honrado com a totalidade de suas obrigações, quitando todo o financiamento, o promitente comprador, adquirente de boa-fé, não pode arcar com o ônus decorrente da inércia do agente financeiro, o qual não resgatou a dívida contraída perante terceiro.

Isso porque o adquirente não teve qualquer participação na relação jurídica de direito substancial existente entre o agente financeiro, Transcontinental Empreendimentos Imobiliários e Administração de Créditos Ltda. e a Caixa Econômica Federal.

Ademais, a caução ofertada pelo agente financeiro à Caixa Econômica Federal, porque acessória à obrigação principal da hipoteca, não pode subsistir quando o crédito hipotecário foi quitado. Ora, é evidente que a caução do crédito hipotecária está vinculada à existência deste, não podendo perdurar após a sua quitação. Sequer pode ser oposta ao mutuário de boa-fé, estranho à cessão, que quitou todas as parcelas do financiamento, ainda que o credor hipotecário não tenha repassados tais valores à CEF (devendo esta questão ser solvida em seara própria).

“(…)”.

Assim também os seguintes precedentes:

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. FINANCIAMENTO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. CAUÇÃO. Extinta a obrigação principal com o pagamento da dívida, tanto a hipoteca como seu acessório - caução -devem ser cancelados. APELAÇÃO IMPROVIDA. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70009510652, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes, Julgado em 25/08/2005)

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. O credor hipotecário foi pago e cancelada a hipoteca. Este credor efetuou com a Caixa Econômica Federal caucionamento dos direitos creditórios decorrentes da hipoteca. A caução de crédito hipotecário está intimamente vinculada à existência deste mesmo crédito. Se ele não mais persiste, pois quitada a dívida, a caução resta sem objeto, pois desaparecido o suporte da mesma. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70010809986, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Roberto Imperatore de Assis Brasil, Julgado em 03/05/2005)

Agravo em apelação julgada monocraticamente. Não retratação do Relator e não provimento do recurso pela Câmara, confirmando-se a decisão monocrática assim ementada: “Registro de Imóveis. Dúvida. Cancelamento de hipoteca negado pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis, na existência de caução à Caixa Econômica Federal. Sentença de procedência da ação para cancelar a hipoteca e a caução. Recurso da Caixa Econômica Federal pretendendo: a) preliminarmente, a incompetência da Justiça Estadual para julgar a demanda; ou b) a manutenção da garantia em seu favor até que venha a receber o seu crédito. Preliminar de incompetência afastada. O devedor hipotecário, que pagou e obteve quitação, não precisa aguardar a solução do endosso ou da cessão entre o credor hipotecário, como cedente, e a Caixa Econômica Federal, como cessionária. É relação jurídica que não afeta a quitação obtida pelo devedor hipotecário, tendo pago integralmente a dívida do financiamento ao credor hipotecário. Não seguimento do recurso.”. (Agravo Nº 70011112208, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 23/03/2005)

No mesmo sentido o parecer do Ministério Público neste grau de jurisdição, cujos fundamentos também integro ao voto (fls. 105v.-106):

“(…)”.

3. Segundo se retira dos autos, a presente dúvida versa a respeito da possibilidade de cancelamento de caução de cédula hipotecária, a qual consta de averbação existente na matrícula do imóvel.

Depreende-se que a parte apelante adquiriu imóvel situado em Alvorada-RS, tendo protocolado a

correspondente escritura pública de compra e venda junto ao Cartório Imobiliário para o fim de ser devidamente registrado, pedido que sofreu impugnação, conforme relatado na inicial do presente procedimento de dúvida. Posteriormente, foi protocolado instrumento particular de liberação hipotecária, haja vista a quitação de todo o saldo devedor junto ao credor hipotecário, o qual autorizou o levantamento da hipoteca. No entanto, o Oficial de Registros Públicos seguiu exigindo a baixa da Cédula Hipotecária Integral caucionada em favor da Caixa Econômica Federal, dando origem à presente dúvida.

Examinando a matrícula do imóvel (fls. 62-63), verifica-se que, no R-9, consta a existência de hipoteca em favor da Construtora Peixoto de Athayde Ltda. Consta, ainda, no Av-10, a emissão de Cédula Hipotecária Integral emitida em favor do Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S/A e, no Av-11, consta que a referida cédula foi caucionada em favor da Caixa Econômica Federal.

Importante, ainda, observar que TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sucessora de SUL BRASILEIRO CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA., autorizou a liberação da hipoteca, conforme o documento de fl. 21.

A Caixa Econômica Federal, citada como interessada, informou que o crédito garantido pela caução que repousava sobre o crédito hipotecário terminou sendo transmitido à Empresa Gestora de Ativos – EMGEA, a qual, por sua vez, o teria cedido ao Fundo Garantidor de Crédito.

Ou seja, a CEF, que figura na matrícula como beneficiária da caução, declarou não ter interesse no presente feito, da mesma forma que a EMGEA (fl. 90).

Feita esta breve recapitulação dos fatos, impõe-se dizer que o apelo merece prosperar.

Como visto, o crédito hipotecário não mais subsiste, uma vez que o saldo devedor foi integralmente quitado, dando ensejo à anuência com o levantamento da hipoteca em questão. Se o principal deixou de existir, impõe-se reconhecer que a caução, que é obrigação acessória, também está extinta.

Não se afigura razoável impedir que o adquirente de boa fé, depois de quitar integralmente o saldo devedor junto ao credor hipotecário, veja-se obrigado a obter autorização para levantamento da caução estabelecida sobre o crédito hipotecário, já que este não mais existe.

Veja-se que, no caso, somente a Caixa Econômica Federal consta como beneficiária da caução no Registro de Imóveis e ela manifestou o seu desinteresse no presente feito. Portanto, mais impertinente ainda se revela a exigência de obtenção da anuência de credores que sequer figuram na matrícula.

A própria CEF, em documento oriundo do Apoio Jurídico da referida instituição financeira, admite, em sua parte final, a existência de orientação jurisprudencial de que a quitação da dívida junto ao credor hipotecário extingue a caução que afetava o crédito garantido pela hipoteca (fls. 77-78).

(...)"

Ante o exposto, dou provimento ao recurso de apelação e julgo improcedente a dúvida do registrador, porquanto descabe a exigência de documentação pertinente ao cancelamento ou à liberação da caução, tudo conforme antes enunciado.

Saliento, relativamente às demais exigências do Registrador, que a própria apelante reconheceu a necessidade do seu atendimento, de modo que a presente dúvida, assim como o presente julgamento, limitam-se à questão da caução.

É o voto.

DES. MARCO ANTONIO ANGELO (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.ª MYLENE MARIA MICHEL - Presidente - Apelação Cível nº 70058718271, Comarca de Alvorada: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: EVELISE LEITE PANCARO DA SILVA.