



Agravo de Instrumento nº. 0002185-25.2015.8.14.0000
Agravante: Banco da Amazônia S.A
Agravado: Luiz Otávio Santiago do Valle
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário.

ACÓRDÃO N° _____

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Desse modo, afigura-se patente a verossimilhança da alegação do agravado, consubstanciado em laudo de avaliação não devidamente impugnado, de que o imóvel cuja hipoteca permanece possui, sozinho, valor mais do que suficiente para garantir a dívida.
2. É bem verdade que o agravado requereu ao juízo de origem prazo para produzir prova de avaliação do imóvel. Acontece que esse laudo deveria ter sido juntado quando da contestação da ação, para efeito de impugnar a avaliação indicada na petição inicial (obediência aos princípios da eventualidade e da impugnação específica dos fatos alegados na inicial). Evidentemente que, na impossibilidade justificada de fazê-lo naquele momento, o agravante poderia requerer ao juízo prazo para a sua produção.
3. Ao analisar a contestação contida nos autos deste recurso, contudo, não verifiquei refutação específica e nem a existência de laudo a contrariar a conclusão indicada na inicial. Também não verifiquei pedido específico para a produção dessa prova. Ademais, o agravante requereu o julgamento antecipado da lide, por entender que a questão discutida se tratava apenas de direito e que as provadas já estavam documentadas nos autos.
4. Assim, tenho em vista que o valor da dívida está totalmente garantido face a continuidade da hipoteca do imóvel acima indicado, não vejo na decisão atacada possibilidade de que possa acarretar em prejuízos irreparáveis ou de difícil reparação à parte agravante, com a liberação dos gravames hipotecários relativamente aos outros 3 (três) imóveis, descritos no bojo do recurso, já que a dívida continua sendo garantida.
5. Cumpre asseverar que, ao proceder liberação desses gravames, não se está a ferir o artigo 259 da Lei de Registros Públicos, cujo teor dispõe que o cancelamento de um gravame só pode ser efetivado por uma sentença transitada em julgado.
6. Como se sabe, o artigo 5º da Lei de Introdução à Normas do Direito Brasileiro determina que a aplicação da lei deve atender aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.
7. No caso, o artigo 259 da LRP, ao condicionar o cancelamento do gravame ao trânsito em julgado de sentença, buscou a finalidade de evitar prejuízos com a eventual irreversibilidade da medida.
8. Acontece que o risco de irreversibilidade não se apresenta na espécie, já que demonstrado que o imóvel cuja hipoteca permanece possui, sozinho, valor mais do que suficiente para garantir a dívida.
9. Em verdade, o risco de prejuízo ocorreria na situação inversa pretendida pelo agravante, isso porque, a hipoteca sobre bens cujos valores apontem para o excesso de garantia geraria prejuízos aos proprietários, que teriam dificuldade de dispor de seus bens por um longo período de tempo caso se aguardasse o trânsito



em julgado da sentença.

10. Assim sendo, afigura-se legítima, na situação, o cancelamento dos gravames, via tutela antecipada.

11. Recurso conhecido e desprovido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 03 dias do mês de outubro do ano de 2017.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desembargador Maria de Nazaré Saavedra .

Relatório

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que deferiu liminar visando a liberação dos gravames de hipotecas relativamente aos imóveis de matrícula nº 19.511, fls. 86 do Livro 3-O; Matrícula 21.675, fls. 299 do Livro 3-P; Matrícula 383, fls. 383 do Livro 2- AA, todos registrados no Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício de Belém/PA, permanecendo a hipoteca sobre o imóvel Fazenda Valle do Paraíso, de matrícula 12, fls. 14 do Livro 2-GG, também registrado no mesmo cartório de imóveis.

Após aduzir a inexistência dos requisitos autorizadores à concessão da tutela de urgência deferida pelo juízo de origem, o agravante requereu o efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o seu provimento.

Efeito suspensivo indeferido (fls. 359/359-v).

Contrarrazões (fls. 361/363).

Processo redistribuído à minha relatoria (fl. 371).

Voto

Nessa ação, o agravante relata que o agravado emitiu em seu favor, na data de 30/08/2004, a Cédula de Crédito Rural Hipotecária nº FIR-P-128-04-0032/0 no valor de R\$ 163.040,79, com vencimento final para 10/12/2011, provenientes de recursos do FNO – Fundo Constitucional do Norte.

Como o agravado não cumpriu com a obrigação até o final, o agravante aduz que ocorreu o vencimento antecipado da dívida. Diante disso, promoveu o ajuizamento de uma ação de execução que tramita na 10ª Vara da Capital.

Narra que o agravado decidiu ajuizar ação ordinária de revisão de cédula rural hipotecária, processo nº 0033237-14.2012.8.14.0301, buscando a revisão contratual e a exclusão de três imóveis hipotecados ao credor. Por outro lado, narra que o agravado ajuizou ação ordinária de resolução de hipotecas c/c pedido de antecipação de tutela. As duas ações seguem em apenso, alega.

Afirma que, na primeira ação, foi concedida a tutela de urgência (objeto do presente agravo de instrumento) para exclusão da hipoteca sobre três imóveis que estavam garantido a dívida do agravante.

O agravante se insurge contra essa decisão, alegando ser indevida a liberação dos gravames. Ocorre que, da análise dos autos, verifico que a dívida atinge um valor de R\$ 242.215,69, conforme referenciado no ofício nº 2014/143, de 27.05.2014, emitido pela agravante (fls. 270).

Além do mais, o imóvel cuja hipoteca permanece (Fazenda Valle do Paraíso), está



avaliada em R\$ 480.000,00, conforme laudo de avaliação de fls. 269 dos autos, de abril de 2011, e livre de qualquer ônus (fls. 279).

Acontece que não há demonstração nos autos de que o agravante tenha impugnado de forma específica o laudo apresentado, tampouco providenciado às avaliações que entende coerente em relação aos imóveis.

Vale registrar que o juízo de origem, que tem o acesso a integralidade dos autos, asseverou, na decisão agravada, que não houve impugnação específica acerca do laudo de avaliação acostado à petição inicial.

Desse modo, afigura-se patente a verossimilhança da alegação do agravado, consubstanciado em laudo de avaliação não devidamente impugnado, de que o imóvel cuja hipoteca permanece possui, sozinho, valor mais do que suficiente para garantir a dívida.

É bem verdade que o agravado requereu ao juízo de origem prazo para produzir prova de avaliação do imóvel. Acontece que esse laudo deveria ter sido juntado quando da contestação da ação, para efeito de impugnar a avaliação indicada na petição inicial (obediência aos princípios da eventualidade e da impugnação específica dos fatos alegados na inicial). Evidentemente que, na impossibilidade justificada de fazê-lo naquele momento, o agravante poderia requerer ao juízo prazo para a sua produção.

Ao analisar a contestação contida nos autos deste recurso, contudo, não verifiquei refutação específica e nem a existência de laudo a contrariar a conclusão indicada na inicial. Também não verifiquei pedido específico para a produção dessa prova. Ademais, o agravante requereu o julgamento antecipado da lide, por entender que a questão discutida se tratava apenas de direito e que as provadas já estavam documentadas nos autos.

Assim, tenho em vista que o valor da dívida está totalmente garantido face a continuidade da hipoteca do imóvel acima indicado, não vejo na decisão atacada possibilidade de que possa acarretar em prejuízos irreparáveis ou de difícil reparação à parte agravante, com a liberação dos gravames hipotecários relativamente aos outros 3 (três) imóveis, descritos no bojo do recurso, já que a dívida continua sendo garantida.

Cumpra asseverar que, ao proceder liberação desses gravames, não se está a ferir o artigo 259 da Lei de Registros Públicos, cujo teor dispõe que o cancelamento de um gravame só pode ser efetivado por uma sentença transitada em julgado.

Como se sabe, o artigo 5º da Lei de Introdução à Normas do Direito Brasileiro determina que a aplicação da lei deve atender aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.

No caso, o artigo 259 da LRP, ao condicionar o cancelamento do gravame ao trânsito em julgado de sentença, buscou a finalidade de evitar prejuízos com a eventual irreversibilidade da medida.

Acontece que o risco de irreversibilidade não se apresenta na espécie, já que demonstrado que o imóvel cuja hipoteca permanece possui, sozinho, valor mais do que suficiente para garantir a dívida.

Em verdade, o risco de prejuízo ocorreria na situação inversa pretendida pelo agravante, isso porque, a hipoteca sobre bens cujos valores apontem para o excesso de garantia geraria prejuízos aos proprietários, que teriam dificuldade de dispor de seus bens por um longo período de tempo caso se aguardasse o trânsito em julgado da sentença.

Assim sendo, afigura-se legítima, na situação, o cancelamento dos gravames, via tutela antecipada.



Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento.
É o voto.
Belém-Pa.,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator