



PODER JUDICIÁRIO

17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL

Processo nº 5523535-25.2023.8.09.0051

Polo ativo: -----

Polo passivo: Banco Bradesco S.a.

Tipo da ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Remição do Imóvel Hipotecado

SENTENÇA

Trata-se de ação declaratória de extinção de garantia hipotecária proposta por Marco Antônio Chuahy em face de Banco Bradesco S/A.



Aduz o polo ativo, em síntese, que:

a) o demandado moveu em apenso a execução de título bancário com garantia hipotecária (034720-82), sendo o processo extinto em razão da prescrição;

b) em virtude da extinção da execução de origem, extingue-se também a garantia hipotecária, vez que acessória ao contrato principal, devendo o registro R.297.935 ser imediatamente retirado da matrícula do imóvel.

Requer seja declarada a extinção da garantia hipotecária, com a retirada dos registros no imóvel de matrícula 97.935 do 1º CRI de Goiânia-GO.

O demandado apresentou contestação no evento 25, com preliminar de falta de interesse de agir. Aduz que a prescrição não extingue a dívida em si, não podendo ser retirado o gravame administrativo.

Houve réplica no evento 29.

Intimadas as partes sobre o interesse na produção de provas, ambas postularam o julgamento antecipado da lide.

É o relatório.

Decido.

DA FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL



O interesse processual, em síntese, exige a conjugação do binômio necessidade e adequação, cuja presença cumulativa é sempre indispensável para franquear à parte a obtenção da sentença de mérito.

O requerido alega a ausência de pretensão resistida, considerando que não há "necessidade de tutela do Judiciário". Ocorre que o acesso ao Judiciário não depende de esgotamento da instância administrativa e, nesse aspecto, a ausência de demonstração de prévio requerimento administrativo ou da recusa da instituição em resolver a pendência, não pode impedir o exercício do direito de ação pelo consumidor, sob pena de ofensa ao artigo 5º, XXXV, da Constituição Federal.

Ademais, de acordo com o artigo 19 do Código de Processual Civil, o interesse do autor pode limitar-se à declaração da existência, da inexistência ou do modo de ser de uma relação jurídica.

E ainda, a parte autora notificou o banco demandado para baixa do gravame hipotecário, conforme comprovante de recebimento do AR apresentado no evento 1, arquivo 5, demonstrando ainda o seu interesse na propositura da demanda.

Preliminar rejeitada.

MÉRITO

Concorrem os pressupostos processuais e condições da ação, passo ao julgamento de mérito.

Como narrado, o autor pretende a extinção da garantia hipotecária, com a



retirada dos registros no imóvel de matrícula 97.935 do 1º CRI de Goiânia-GO.

É incontroverso que o Tribunal de Justiça reconheceu a prescrição intercorrente nos autos do agravo nº 5123832-61, extinguindo a execução em apenso.

Com relação à extinção da garantia, o artigo 1.499, do Código Civil, descreve algumas hipóteses de extinção da hipoteca, *in litteris*:

Art. 1.499 - A hipoteca extingue-se:

- I - pela extinção da obrigação principal;
- II - pelo perecimento da coisa;
- III - pela resolução da propriedade;
- IV - pela renúncia do credor;
- V - pela remição;
- VI - pela arrematação ou adjudicação.

A hipoteca, como garantia vinculada à obrigação principal, cessa quando esta última é extinta, de tal modo que a prescrição da obrigação principal resulta no perecimento da garantia. Assim, restando prescrita a obrigação, inexiste razão para a manutenção da garantia.

Ainda, com base nos fundamentos legais transcritos, Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência pacífica no mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. EXTINÇÃO DA HIPOTECA. PRESCRIÇÃO DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1499, I, DO CC/2002. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE CANCELAMENTO. 1 - Pedido de cancelamento da hipoteca em face da declaração judicial de extinção da obrigação principal pelo implemento da prescrição. 2 - Prescrita a pretensão derivada da obrigação principal, não persiste a garantia hipotecária, em face da sua natureza acessória. 3 Inteligência do art. 1499, inciso I, do CC/2002. 4 - Doutrina e jurisprudência acerca do tema. 5 - RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (STJ - REsp: XXXXX RJ XXXXX/XXXXX-2, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 20/10/2015, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/11/2015)



No mesmo sentido, já manifestou o Egrégio Tribunal de Justiça de Goiás:

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5660481-74.2021.8.09.0018 Origem: BOM JESUS DE GOIÁS 1º Apelante: BANCO DO BRASIL S/A 2º Apelante: DATERRA BOM JESUS PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA EPP 1º Apelado: BANCO DO BRASIL S/A 2º Apelado: DATERRA BOM JESUS PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA EPP Sentença apelada: Dra.

Cibelle Karoline Pacheco RELATOR: DESEMBARGADOR HÉBER CARLOS DE OLIVEIRA 1ª CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO C/C EXTINÇÃO, CANCELAMENTO E BAIXA DE HIPOTECA. CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL GARANTIDA POR HIPOTECA. PRESCRIÇÃO DO DÉBITO RECONHECIDA PELA SENTENÇA. CANCELAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA EXTRAJUDICIAL DE DÍVIDA PRESCRITA. ADEQUAÇÃO DA BASE DE CÁLCULOS PARA OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SENTENÇA ALTERADA EM PARTE. 1.

Agiu com acerto o magistrado a quo ao declarar prescrita a obrigação estampada na Cédula de Crédito Comercial objeto do feito, pois uma vez extinta a pretensão da exigibilidade do título em razão do transcurso do prazo prescricional não será mais possível cobrar do devedor a dívida, seja judicial, seja extrajudicialmente (REsp 2.088.100/SP-STJ). 2. O direito subjetivo ao crédito continua a existir, mesmo após a ocorrência da prescrição; entretanto, o direito material (pretensão) é que resta atingindo, inviabilizando a exigência do crédito tanto judicial quanto extrajudicialmente, bem como ocasionando o levantamento da hipoteca que recai sob o imóvel (art. 1.499, I, do CC/2002). 3. Deve a instituição financeira, 1ª apelante, suportar o pagamento dos ônus sucumbenciais, pois foi quem deu causa à propositura da presente ação, vez que, como consequência da prescrição, a hipoteca tornou-se insubsistente, não tendo o apelante providenciado a baixa de seu gravame. 4. Considerando a impossibilidade de mensuração de valores pela condenação imposta na sentença, impõe-se a adequação da base de cálculo dos honorários advocatícios para o valor da causa. DUPLA APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, DESPROVIMENTO DO 1º APELO E PROVIMENTO DO 2º APELO.

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5660481-74.2021.8.09.0018, Rel. Des(a). HÉBER CARLOS DE OLIVEIRA, 1ª Câmara Cível, julgado em 23/02/2024, DJe de 23/02/2024)

Logo, a prescrição inviabiliza a exigência do crédito tanto judicial quanto extrajudicialmente, ocasionando o levantamento da hipoteca que recai sob o imóvel (art. 1.499, I, do CC/2002).



Do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para declarar a extinção da garantia hipotecária, com a retirada dos registros no imóvel de matrícula 97.935 do 1º CRI de Goiânia-GO.

Expeça-se ofício ao cartório competente para cumprimento da medida.

Condeno o polo passivo no pagamento das custas processuais e honorários fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil.

Após o trânsito em julgado, se nada requerido, archive-se.

P.R.I.

Goiânia,

Nickerson Pires Ferreira

Juiz de Direito

(assinado digitalmente)

