PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000914-34.2022.8.26.0048

CONCLUSÃO

Em 23 de maio de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI,** MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(328/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO – PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA – AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS – INTELIGÊNCIA DO ART. 251 DA LEI Nº 6.015/73 – PRAZO DE VIGÊNCIA DA HIPOTECA NÃO CONSTANTE DO REGISTRO DA GARANTIA NA MATRÍCULA DOS IMÓVEIS CORRESPONDENTES – PEDIDO UNILATERAL QUE, ADEMAIS, IMPLICA O ESVAZIAMENTO DA GARANTIA – PARECER PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Maria Lucia Baldi Naranjo** (fls. 75/90) contra a r. sentença (fls. 66/68), que julgou improcedente o pedido de providências formulado pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, mantendo a negativa de cancelamento das hipotecas registradas nos imóveis matriculados sob os nºs 3.789 e 20.717 daquela serventia.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000914-34.2022.8.26.0048 e o código C4553E.

A recorrente alega, em suma, que as hipotecas estão extintas pela perempção porque ultrapassado o prazo de sua vigência, avençado em 36 meses, conforme a cláusula 1ª da escritura pública de instituição da garantia (fls. 42/53), não tendo havido celebração de novo contrato e/ou novo registro imobiliário na forma a que alude o art. 1.485 do Código Civil; e que a execução do título extrajudicial foi ajuizada após o decurso do prazo de vencimento da garantia (autos de nº 1003632-55.2021.8.26.0010 – 1ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga). Pede, então, a reforma da sentença para o cancelamento do registro das hipotecas nas matrículas dos imóveis tratados nos autos.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 135/137).

É o relatório.

Opino.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece guarida.

A recorrente pretende cancelar os registros das hipotecas de nºs 11 e 04, dos imóveis de matrículas de nºs 3.789 e 20.717, respectivamente, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia (fls. 142/146 e 147/149), sob assertiva de que decorrido o prazo de 36 meses avençado para a garantia no contrato firmado entre as devedoras Clair Naranjo e Maria Lucia Baldi Naranjo e a credora Grendene S/A.

Muito embora a recorrente postule a baixa da hipoteca por força da perempção, com invocação do artigo 1.485 do Código Civil, não é essa a hipótese dos autos, haja vista que o dispositivo legal em apreço trata da perempção legal da hipoteca quando decorrido o prazo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000914-34.2022.8.26.0048 e o código C4553E.

de 30 (trinta) anos da data do contrato.

O caso dos autos é de postulação de extinção da hipoteca porque decorrido o prazo avençado no contrato celebrado entre as partes por meio de escritura pública.

Contudo, dos registros da hipoteca nas matrículas de nºs 3.789 (R.11, fls. 144) e 20.717 (R.4, fls. 148), não há anotação do prazo de vigência da garantia, de sorte a ser imprescindível a concordância do credor hipotecário para a extinção da hipoteca, como dispõe o artigo 251, I, da Lei nº 6.015/1973.

> ***"Art. 251*** *- O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:*
>
> ***I*** *- a 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".*

A credora Grendene S/A, não foi intimada a respeito do pedido e, além disso, ajuizou execução de título extrajudicial, em que pretende excutir ambas as hipotecas, o que bem indicia a sua discordância quanto ao cancelamento da garantia.

Conforme averbação nº 15, feita em 21 de setembro de 2021 na matrícula 3.789 (fls. 146) e averbação nº 5, realizada em 21 de setembro de 2021 na matrícula 20.717 (fls. 148/149), consta a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000914-34.2022.8.26.0048 e o código C4553E.

propositura de ação de execução em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga, da Capital, autos do processo nº 1003632-55.2021.8.26.0010, movida por Grendene S/A em face dos proprietários Clair Naranjo e Maria Lucia Baldi Naranjo e outros, de modo que não se faz presente concordância do credor quanto à extinção da hipoteca.

Tampouco houve demonstração do pagamento da obrigação.

O cancelamento unilateral, de forma administrativa, tal como pretendido, implica o total esvaziamento da garantia em prejuízo do credor, devendo a questão ser levada ao Juízo competente, obedecido o devido processo legal, sob a luz do contraditório.

Pelas razões expostas, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 19 de setembro de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000914-34.2022.8.26.0048 e o código C4553E.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 20 de setembro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcio José de Almeida Silva, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000914-34.2022.8.26.0048

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

São Paulo, 20 de setembro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000914-34.2022.8.26.0048 e o código C455F7.