(315/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA – AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 251 DA LEI Nº 6.015/1973 – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **Douglas Jorge Vizzachi** contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São José dos Campos, que manteve a negativa de cancelamento do registro da hipoteca inscrita na matrícula nº 47.455 da referida serventia extrajudicial (fls. 29/30).

O recorrente alegou, em síntese, ter direito ao cancelamento do registro da hipoteca, eis que esgotado o seu prazo de vigência – 60 (sessenta) meses –, sem renovação. Pediu, assim, a reforma da r. decisão (fls. 35/39).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 48/50).

É o relatório.

Passo a opinar.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025609-17.2022.8.26.0577 e o código E8C8B8.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Insurge-se o recorrente contra a r. decisão que indeferiu o seu pedido de cancelamento do registro da hipoteca (R. 12) inscrita na matrícula nº 47.455 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São José dos Campos, dado o decurso do prazo de vigência da garantia – 60 (sessenta) meses (fls. 6/12).

Sem razão, contudo.

Sobre o cancelamento de hipoteca, o artigo 251 da Lei nº 6.015/1973 dispõe:

> *"Art. 251 - O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:*
>
> *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 artigo transcrito *"não disciplina as causas de extinção da hipoteca, previstas no art. 1.499 do CC, mas sim as regras instrumentais para o seu cancelamento (vulgarmente chamadas de baixa) junto ao Oficial de Registro de Imóveis".* (Francisco Eduardo Loureiro, Lei de Registros Públicos Comentada, Editora Forense, p. 1.325).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025609-17.2022.8.26.0577 e o código E8C8B8.

In casu, não houve autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou eventual sucessor, assim como não houve procedimento administrativo ou contencioso em que o credor tenha sido intimado para dizer a respeito da pretensão de cancelamento.

Portanto, o tão só decurso do prazo de vigência da garantia – 60 (sessenta) meses –, sem que tenha sido atingido o lapso temporal da perempção da hipoteca (30 (trinta) anos – artigo 1.485 do Código Civil), não autoriza o cancelamento direto pelo Registrador mediante simples requerimento nesta via administrativa.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025609-17.2022.8.26.0577 e o código E8C8B8.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 13 de setembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1025609-17.2022.8.26.0577

Vistos.

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

São Paulo, 14 de setembro de 2023.

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 1025609-17.2022.8.26.0577 e o código E8CAE9.