

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1035058-93.2023.8.26.0114

(509/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso Administrativo – Pedido de averbação de cancelamento de hipoteca pela ocorrência da perempção – Ajuizamento de cumprimento de sentença pela credora hipotecária que impede o cancelamento da garantia – Questão posta em juízo que agora deve ser decidida na esfera jurisdicional – Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Maurilio Gabriotti contra a r. sentença de fls. 74/75, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Registro de Imóveis de Campinas, que manteve a negativa de cancelamento das hipotecas registradas nas matrículas n°s 53.877 e 53.878 daquela serventia.

Alega o recorrente, em síntese, que entre a data do registro e do pedido de cancelamento da hipoteca transcorreu prazo superior a trinta anos, o que atende ao disposto no art. 1.485 do Código Civil; que atendida a exigência de apresentação dos documentos de identificação do ora recorrente e de sua falecida cônjuge; que o ajuizamento de execução pelo credor hipotecário é irrelevante, considerando tratar-se de prazo decadencial; que não há necessidade de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035058-93.2023.8.26.0114 e o código 10DF06B.

prévia anuência e intimação do credor hipotecário para desconstituir a hipoteca. Ao final, requer a averbação do cancelamento das hipotecas que recaem sobre as matrículas nºs 53.877 e 53.878 (fls. 79/90).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 107/111).

É o relatório.

De início, cabe esclarecer que não se tratando de dúvida, cujo procedimento fica restrito aos atos de registro em sentido estrito, o recurso foi impropriamente denominado apelação. Isso porque se discute o cancelamento de hipotecas, ato materializado por meio de averbação, na forma do artigo 213, § 1º, da Lei nº 6.015/73.

Todavia, cabíveis o recebimento e o processamento do reclamo como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Trata-se de pedido de cancelamento de hipoteca que recai sobre os imóveis das matrículas nºs 53.877 e 53.878 do 2º Registro de Imóveis de Campinas, em virtude da ocorrência de perempção, instituto previso no art. 1.485 do Código Civil.

A inscrição foi negada tanto pelo Oficial, quanto pela MM. Juíza Corregedora Permanente, que reavaliou a qualificação registral em sede de pedido de providências.

E o óbice, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, está correto.

Preceitua o art. 1.485 do Código Civil, cuja redação praticamente repete o art. 817 do Código Civil anterior:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035058-93.2023.8.26.0114 e o código 10DF06B.

Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.

Já o art. 251 da Lei nº 6.015/73, que trata das hipóteses em que uma hipoteca pode ser cancelada, assim 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.

Enquanto Juiz Assessor da Corregedoria, o Des. Marcelo Fortes Barbosa Filho elaborou parecer no Processo CG nº 346/2002, aprovado em 6 de fevereiro de 2002 pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Luiz Tâmbara, segundo o qual o rol do art. 251, embora aparentemente taxativo, admite extensão na hipótese de cancelamento da hipoteca por perempção:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035058-93.2023.8.26.0114 e o código 10DF06B.



"*Para que subsistisse a hipoteca, a prorrogação de sua inscrição deveria ter sido promovida dentro do prazo de trinta anos, vencido em 27.07.1986, e, como não o foi, a garantia real perimiu, eis que não se admite sua perpetuidade, cessando, então, a inscrição de produzir seus efeitos próprios (Caio Mário da Silva Pereira. Instituições de direito civil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1974. vol. IV, p. 352-353).*

Ora, caracterizada a perempção, operada pelo simples decurso de um prazo legal insusceptível de suspensão ou interrupção, conforme o explicitado pelo C. Conselho Superior da Magistratura quando do julgamento da Ap 256.993, da Comarca da Capital (rel. Des. Acácio Rebouças, j. 13.01.1977, RDI 3/121), não há necessidade de ordem judicial para que seja promovida averbação correspondente.

Assim, entendo ser possível, de ofício, seja determinada a realização de averbação, reportada a perempção da hipoteca em apreço, o que, apesar de não caracterizar um cancelamento, indicará não produzir a inscrição quaisquer novos efeitos".

Aliás, a possibilidade de averbação da perempção da hipoteca já foi reconhecida em diversos julgados desta Corregedoria Geral da Justiça (Processo CG nº 904/2003, parecer do MM. Juiz Assessor Cláudio Luiz Bueno de Godoy, elaborado em 25/9/2003; Processo CG nº 07/2004, parecer do MM. Juiz Assessor José Antonio de Paula Santos Neto, elaborado em 2/02/2004, e Processo CG n

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035058-93.2023.8.26.0114 e o código 10DF06B.

º 2014/118757, parecer do MM. Juiz Assessor Gustavo Henrique Bretas Marzagão, aprovado pelo Exmo. Des. Hamilton Elliot Akel em 27/8/2014).

O caso concreto, porém, apresenta uma peculiaridade: as certidões do distribuidor cível em nome dos proprietários dos imóveis (fls. 29 e 32) revelam que há em curso cumprimento de sentença ajuizado pela credora hipotecária (cf. R.3 das matrículas nºs 53.877 e 53.878 - fls. 35 e 40).

Nessa hipótese, como a questão foi judicializada pela credora hipotecária, cabe ao juízo do cumprimento de sentença se manifestar sobre a questão. Nesse sentido, recente precedente desta Corregedoria Geral:

> "*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 e do art. 1.485 do Código Civil - Ajuizamento de ação de execução pelo credor hipotecário que impede o reconhecimento da perempção - Pedido unilateral que, ademais, implica o esvaziamento da garantia - Parecer pelo desprovimento do recurso*" (CGJ, Recurso Administrativo n. 1037131-51.2021.8.26.0100, j. 15/02/2022, Relator: Des. Fernando Antônio Torres Garcia).

Nem se argumente que o cumprimento de sentença teria sido ajuizado pela credora hipotecária após o prazo de trinta anos previsto no art. 1.485 do Código Civil.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035058-93.2023.8.26.0114 e o código 10DF06B.

Com efeito, ainda que prevaleça que o prazo de perempção da hipoteca é decadencial, caberá ao juízo em que tramita o cumprimento analisar essa questão. Em outras palavras: havendo ação judicial em curso, não se mostra viável o cancelamento administrativo da hipoteca, o que, ao final, acabaria por esvaziar a questão discutida na esfera jurisdicional.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035058-93.2023.8.26.0114 e o código 10DF06B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de agosto de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1035058-93.2023.8.26.0114

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo a ele **nego provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035058-93.2023.8.26.0114 e o código 10E333F.