(473/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Registro de Imóveis. Pedido de Providências. Recurso Administrativo. Cancelamento de Hipoteca. Perempção. Recurso Desprovido.

I. **Caso em Exame**

1. Pedido de cancelamento de hipoteca sobre imóvel com fundamento em perempção (art. 1.485 do Código Civil). A recorrente busca a reforma da sentença para averbação do cancelamento da hipoteca.

II. **Questão em Discussão**

2. Discute-se se o cancelamento da hipoteca por perempção pode ser realizado administrativamente.

III. **Razões de Decidir**

3. Em princípio, conforme precedentes desta Corregedoria Geral, o cancelamento hipoteca por perempção pode ser reconhecido administrativamente.

4. No caso em análise, porém, a questão foi judicializada pela credora hipotecária, impedindo o cancelamento nesta esfera administrativa.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

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 1000917-19.2025.8.26.0586 e o código 14DBBD7.

Tese de julgamento: 1. Não há necessidade de ordem judicial para averbação de perempção, mas a judicialização impede o cancelamento administrativo.

Legislação Citada:

- Código Civil, art. 1.485; Lei nº 6.015/73, arts. 167, II, 2, 250, III, 251.

Jurisprudência Citada:

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1035058-93.2023.8.26.0114, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 15/8/2024;

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1006064-46.2023.8.26.0408, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 24/5/2024;

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1037131-51.2021.8.26.0100, Rel. Des. Fernando Antônio Torres Garcia, j. em 15/02/2022.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Lenizia Celestino Ferreira contra a r. sentença de fls. 74/75, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis e Anexos de São Roque, que manteve a negativa de cancelamento de hipoteca registrada na matrícula n° 10.362 daquela serventia.

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 1000917-19.2025.8.26.0586 e o código 14DBBD7.

Alega a 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 o prazo referido tem natureza decadencial; e que o pleito na via administrativa está amparado no art. 250, III, da Lei nº 6.015/73. Ao final, requer a reforma da sentença, determinando-se a averbação do cancelamento da hipoteca que recai sobre o imóvel da matrícula nº 10.362 (fls. 80/94).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 137/139).

Por meio da r. decisão de fls. 141/142, o feito foi redistribuído do Conselho Superior da Magistratura a esta Corregedoria Geral.

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 hipoteca, ato materializado por meio de averbação, na forma do artigo 167, II, 2, 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 o imóvel matriculado sob nº 10.362 do Registro de Imóveis e Anexos de São Roque, em virtude da ocorrência de perempção, instituto previsto no

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 1000917-19.2025.8.26.0586 e o código 14DBBD7.

art. 1.485 do Código Civil.

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

O óbice está correto e seu cabimento foi recentemente analisado nos processos nº 1006064-46.2023.8.26.0408 e 1035058-93.2023.8.26.0114, julgados por Vossa Excelência, respectivamente, em 24 de maio de 2024 e em 15 de agosto de 2024.

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

> *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*

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 1000917-19.2025.8.26.0586 e o código 14DBBD7.

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 agora 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:

"*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.

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 1000917-19.2025.8.26.0586 e o código 14DBBD7.

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 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 peculiaridade: o Oficial, desde a primeira desqualificação, informou a existência de execução judicial da hipoteca cuja perempção se pretende reconhecer, ajuizada pela credora hipotecária (Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil) contra a ora recorrente (processo nº 1001522-72.2019.8.26.0586 - fls. 21/23), que é proprietária do bem e devedora na avença (cf. matrícula nº 10.362 - fls. 5/11).

Nessa hipótese, como a questão foi judicializada pela credora hipotecária, cabe ao Juízo do processo de execução se manifestar sobre a questão. Nesse sentido, recentes precedentes desta Corregedoria Geral:

"*REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso Administrativo – Pedido de averbação de cancelamento de hipoteca pela*

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 1000917-19.2025.8.26.0586 e o código 14DBBD7.

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" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1035058-93.2023.8.26.0114, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 15/8/2024).

"*Registro de Imóveis. Pedido de Providências. Cancelamento de hipoteca. Perempção. Requerimento formulado de modo unilateral e perante a Corregedoria Permanente. Ausência de anuência do credor hipotecário. Tramitação de ação de execução com averbação de penhora junto à matrícula do imóvel. Requisitos do artigo 251 da Lei de Registros Públicos não preenchidos. Recurso Desprovido*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1006064-46.2023.8.26.0408, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 24/5/2024).

"*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 nº 1037131-51.2021.8.26.0100, Rel. Des. Fernando

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 1000917-19.2025.8.26.0586 e o código 14DBBD7.

Antônio Torres Garcia, j. em 15/02/2022).

A r. sentença de primeiro grau, portanto, deve ser integralmente mantida.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência sugere que a apelação seja recebida como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA

Juiz Assessor da Corregedoria

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 1000917-19.2025.8.26.0586 e o código 14DBBD7.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 01 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000917-19.2025.8.26.0586

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo, negando-lhe 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 1000917-19.2025.8.26.0586 e o código 14DD530.