

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003072-90.2023.8.26.0189

(11/2024-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 N.º 6.015/73 E DO ART. 1.485 DO CÓDIGO CIVIL - PENDÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL EM FACE DO CREDOR HIPOTECÁRIO SEM TRÂNSITO EM JULGADO - PEDIDO UNILATERAL QUE, ADEMAIS, IMPLICA O ESVAZIAMENTO DA GARANTIA - PARECER PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 40/41, que julgou improcedente o pedido de providências formulado por *LUIS ANTONIO DE OLIVEIRA*, mantendo a negativa de cancelamento da hipoteca registrada no R7 do imóvel matriculado sob o nº 9.570 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003072-90.2023.8.26.0189 e o código F498A1.

Pessoas Jurídicas da Comarca de Fernandópolis.

O recorrente alega, em resumo, que a hipoteca deve ser extinta pela ocorrência da perempção, haja vista o decurso do prazo de 30 anos previsto no artigo 1.485 do Código Civil, independentemente da anuência do credor hipotecário.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 78/80).

Opino.

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 art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo M.M. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

O imóvel objeto da matrícula 9.570 possui hipoteca constituída por meio de escritura pública datada de 28 de janeiro de 1992 em favor da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI, a fim de garantir financiamento para aquisição do imóvel.

O recorrente ingressou com pedido de providências perante o Juízo Corregedor Permanente requerendo o cancelamento do registro da hipoteca por entender configurada a perempção prevista no art. 1.485 do Código Civil, em razão do decurso do prazo de 30 anos.

A r. sentença lançada pelo M.M. Juiz Corregedor Permanente está fundamentada na conclusão de que o mero decurso do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003072-90.2023.8.26.0189 e o código F498A1.

prazo de 30 anos não é causa suficiente para realização de averbação de cancelamento de hipoteca, bem ainda ao fato de que há discussão **judicial** sobre o contrato de financiamento que deu origem à hipoteca perante a 1ª Vara Cível de Fernandópolis (processo nº 1000386-62.2022.8.26.0189), processo que se encontra em grau de recurso (fls. 11/12).

De fato, o artigo 251 da Lei 6.015/73 disciplina o tema referente do cancelamento da hipoteca:

> *"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."*

No caso em exame, não houve demonstração de nenhum dos requisitos previstos no art. 251 da LRP. O pedido de providências é unilateral; processou-se no âmbito da Corregedoria Permanente; não há a anuência do credor e ainda há pendência de ação judicial destinada à satisfação do direito sem julgamento definitivo, o que inviabiliza o cancelamento pela via eleita.

A certidão de objeto e pé de fls. 11/12 assinala ação judicial movida pelo recorrente Luis Antonio de Oliveira em face da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI, demanda julgada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003072-90.2023.8.26.0189 e o código F498A1.

improcedente em 1º grau, pendente exame do recurso de apelação interposto, com remessa ao E. Tribunal de Justiça em 26.05.2022.

A alegação do recorrente de que o mero decurso do prazo de 30 anos é causa suficiente para a extinção de pleno direito da hipoteca, independentemente da anuência do credor ou ordem judicial, não pode ser acolhida.

Ademais, a perempção da hipoteca versa sobre prazo decadencial, qual seja, a perda de um direito pela inércia do credor pelo prazo de trinta anos. Sucede que no caso concreto aparentemente o direito material foi exercido, tanto assim que as partes discutem judicialmente a existência do crédito e da garantia hipotecária que lhe é acessória.

Inviável o cancelamento da hipoteca por perempção na esfera administrativa, em desafio potencial à decisão judicial.

O cancelamento unilateral, de forma administrativa, tal como pretendido, implicaria no total esvaziamento da garantia em prejuízo do credor, não havendo como se reconhecer, nesta esfera puramente administrativa, o perecimento do direito do credor hipotecário, haja vista que a quitação do débito está *sub judice.*

Pelas razões expostas, 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, 18 de janeiro de 2024.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003072-90.2023.8.26.0189 e o código F498A1.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003072-90.2023.8.26.0189

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003072-90.2023.8.26.0189 e o código F498A1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 19 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1003072-90.2023.8.26.0189

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele **nego provimento**.

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 1003072-90.2023.8.26.0189 e o código F49FAD.