(496/2025-E)

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – HIPOTECA CONVENCIONAL – CANCELAMENTO RECUSADO – PEREMPÇÃO – PRAZO VINTENÁRIO – EXTINÇÃO AUTOMÁTICA DA GARANTIA – RECURSO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**. **1**. Pedido de cancelamento de hipoteca cedular inscrita em 2004, formulado com fundamento na perempção da garantia real, diante do decurso do prazo de vinte anos previsto no art. 1.485 do Código Civil, em sua redação original. **2**. Irresignada com a r. sentença que, confirmando a desqualificação registral, recusou o cancelamento, porque não decorrido o prazo trintenário previsto na redação atual do art. 1.485, a interessada interpôs recurso administrativo.

II. **Questão em Discussão**. **3**. Definir se a hipoteca constituída sob a égide da redação original do art. 1.485 do Código Civil se extingue automaticamente com o decurso do prazo vintenário.

III. **Razões de Decidir**. **4**. O prazo de perempção da hipoteca, de natureza decadencial, é aquele vigente ao tempo da contratação e constituição da garantia, não sendo aplicável, assim, e aí por força do ato jurídico perfeito, a posterior ampliação para trinta anos promovida pela Lei n.º 10.931/2004. **5**. Decorrido o prazo vintenário, a hipoteca extingue-se automaticamente, enfim, de pleno direito, sendo o cancelamento de seu registro ato de natureza simplesmente regularizatória. **6**. A perempção da garantia não se confunde com a prescrição da pretensão de cobrança da dívida, razão pela qual não cabe exigir certidão judicial de inexistência de execução, cabendo ao credor o ônus de averbar,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108095-30.2025.8.26.0100 e o código 15010E0.

na matrícula, a eventual existência de execução hipotecária, em observância, sob essa lógica, ao princípio da concentração. **7**. A falta de renovação tempestiva da especialização da hipoteca constitui, também, causa autônoma de extinção da garantia real, reforçando a necessidade de cancelamento do respectivo registro.

IV. **Dispositivo**. **8**. Recurso administrativo provido, então para determinar o cancelamento do registro da hipoteca.

V. **Tese**: **1**. A hipoteca extingue-se de pleno direito, logo, automaticamente, com o decurso do prazo de perempção vigente ao tempo de sua contratação, prazo de natureza decadencial, não se aplicando retroativamente a ampliação legal superveniente. **2**. O cancelamento do registro da hipoteca perimida independe da apresentação da via original do título, de termo de quitação ou de certidão judicial de inexistência de execução da obrigação garantida. **3**. A falta de renovação da especialização da hipoteca, no prazo vintenário, constitui causa suficiente de extinção da garantia real e de cancelamento de seu registro.

Legislação citada: CC/1916, arts. 817 e 830; CC/2002, arts. 1.485 e 1.498; Lei n.º 6.015/1973, arts. 250, III, e 251, I; CPC, art. 828.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

A interessada MARIA CHRISTINA TRIELLI ÁVILA, ora então apelante, irresignada com a r. sentença de fls. 55-59, que confirmou o juízo de desqualificação registral, interpôs apelação, afirmando, nas razões de fls. 73-75, a perempção da hipoteca cedular objeto do r. 5 da matrícula n.º 86.701 do 18.º RI desta Capital, diante do decurso do prazo de vinte anos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108095-30.2025.8.26.0100 e o código 15010E0.

Requer, nessa linha, o cancelamento da hipoteca, não se conformando com a aplicação retroativa do prazo de trinta anos, pois, por ocasião da constituição da garantia real, em abril de 2024, o prazo máximo de sua eficácia, de acordo com a redação original do art. 1.485 do CC, era de vinte anos.

A d. Procuradoria-Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 118-119, opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

1. A recorrente busca o cancelamento da hipoteca que recai sobre o bem imóvel matriculado sob o n.º 86.701 do 18.º RI desta Capital, constituída por meio do r. 5, no dia 19 de abril de 2004, em garantia de dívida fundada em cédula industrial emitida no dia 7 de abril de 2004, no valor de R$ 1.974.252,02, vencida no dia 10 de abril de 2007.

Escora-se na perempção, baseada na redação original do art. 1.485 do CC, que previa o prazo de vinte anos, escoado em abril de 2024. O cancelamento, porém, objeto de requerimento prenotado sob o n.º 966.928, foi negado pelo Oficial, que se reportou ao prazo de 30 (trinta) anos, definido pela Lei n.º 10.931/2004, que alterou o texto do art. 1.485 do CC (fls. 1-10).

O juízo de desqualificação registral foi confirmado pelo MM Juízo Corregedor Permanente, por ocasião da r. sentença de fls. 55-59, ora questionada pela interessada, que impugna a aplicação retroativa do prazo de perempção estendido, reafirmando, portanto, a extinção da hipoteca. *In casu*, com razão. O recurso administrativo, de fato, comporta provimento.

2. Ao tempo da contratação e da constituição da hipoteca, em abril de 2004, o prazo de perempção, estabelecido por norma cogente, era

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108095-30.2025.8.26.0100 e o código 15010E0.

de 20 (vinte) anos. Em sua redação original, vigente ao tempo do negócio jurídico – e também à época do registro –, esse era o prazo previsto no art. 1.485 do CC, depois alterado pela Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.

Trata-se de prazo decadencial, logo, a hipoteca sob exame não foi afetada pela superveniente extensão do prazo para 30 (trinta) anos. Como comentado por Vossa Excelência, há, diante do ato jurídico perfeito, direito adquirido ao prazo de perempção vigente no momento em que contratada a hipoteca[1], que, consequentemente, está extinta.

In concreto, com o decurso do prazo vintenário (que, anota Pontes de Miranda, é preclusivo e, portanto, não se suspende nem se interrompe[2]), extingue-se automaticamente – de pleno direito – a hipoteca, antes assim do cancelamento do respectivo registro, que será meramente regularizatório.

A averbação aí é meramente enunciativa, tem efeito apenas publicitário. A inscrição, enfim, é simplesmente declarativa.

Conforme anota Pontes de Miranda, "se a causa de extinção consta do registro ou se a permanência do direito real de garantia depende de renovação da inscrição, a extinção opera-se automaticamente, uma vez que os terceiros – todo o público – conhecem a cessação do direito real de garantia. ... A hipoteca que se iniciou há vinte anos, se persistiu todo êsse tempo, ou através de prorrogações, cessa ao terminar o última dia dos vinte anos."[3]

Sob essa perspectiva, impõe-se o cancelamento requerido, a

---

[1] *Lei de Registros Públicos comentada*. José Manuel de Arruda Alvim Netto, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambler (coords.). Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 1.237.
[2] *Tratado de Direito Privado*: *parte especial*: *direito das coisas*: *direitos reais de garantia*: *hipoteca*; *penhor*; *anticrese*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1958, p. 308. t. XX.
[3] *Op. cit.*, p. 47-48.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108095-30.2025.8.26.0100 e o código 15010E0.

ser realizado com amparo no art. 250, III, da Lei n.º 6.015/1973, de acordo com o qual "far-se-á o cancelamento: ...; III – a requerimento do interessado, instruído com documento hábil." Aliás, na precisa lição de Narciso Orlandi, é suficiente o requerimento do interessado, porque a prova consta da própria matrícula.[4]

A propósito, vale pontuar, o cancelamento da hipoteca pode, sim, sujeitar-se à regra do art. 250 da Lei n.º 6.015/1973, caso inaplicável a disposição específica do art. 251, se, por exemplo, tal como *in concreto*, cessada a eficácia da hipoteca, a situação determinante do cancelamento não se encaixar em uma das hipóteses lá (pela regra especial) abrangidas.

Enfim, a garantia hipotecária perimiu. A hipoteca está extinta; o seu cancelamento é inafastável. Operou-se a chamada *usucapio libertatis*, inclusive porque, dentro do prazo de vinte anos, prazo máximo de eficácia da hipoteca em apreço, não houve reconstituição da garantia, constituição por novo título, novo registro.

3. Vossa Excelência ainda bem esclarece que a perempção da hipoteca e a prescrição da pretensão de cobrança, relacionada então à obrigação garantida, não se confundem, por isso, é possível a "perempção da garantia ocorrer antes da prescrição da obrigação garantida"[5], quer dizer, a garantia, transcorrido o prazo legal, perime, instantaneamente, ainda que potencialmente subsistente a obrigação garantida.

A esse respeito, Carvalho Santos, comentando o art. 817 do CC de 1916, cujo texto é reproduzido (em linhas gerais) pelo art. 1.485 do CC de 2002, assinala:

... Pode acontecer que a dívida se prolongue além dos trinta anos,

[4] *Registro de imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 299.
[5] *Código Civil comentado*: *doutrina e jurisprudência*. Min. Cezar Peluso (coord.). 18.ª ed. São Paulo: Manole, 2024, p. 1500.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108095-30.2025.8.26.0100 e o código 15010E0.

devido a causas suspensivas ou interruptivas da prescrição, e, apesar disso, a hipoteca não subsistirá nem mais um dia. Completados os trinta anos de sua inscrição, desaparece a hipoteca, de pleno direito, passando a dívida a ficar sem garantia.[6] (sublinhei)

Washington de Barros Monteiro, com idêntica compreensão, reforça:

Ao cabo de trinta anos ... ocorre ... perempção da hipoteca. Observe-se, contudo, que ... pode ocorrer, sem que se verifique prescrição da obrigação garantida ... o prazo de trinta anos, estabelecido para a perempção, não comporta suspensão ou interrupção, porque de natureza fatal. ...[7]

Daí porque não fazer sentido condicionar o cancelamento da hipoteca à comprovação (por meio de certidão forense) de inexistência de execução do débito garantido, então de processo instaurado pelo credor hipotecário. A propósito, a execução hipotecária, para eventualmente obstar o cancelamento do registro da hipoteca, deve estar averbada na matrícula, lá inscrita nos termos do art. 828 do CPC, e aí em atenção ao princípio da concentração. O ônus, realmente, é do credor hipotecário.

4. Há, por fim, um outro aspecto a ser considerado, também determinante do cancelamento requerido. E isso porque a especialização da hipoteca, decorrido o prazo de vinte anos estabelecido pelo art. 1.498 do CC, não foi renovada.

A exigência de renovação, que, diversamente do CC/1916, não está inserida na seção que trata da *hipoteca legal* (na que cuida do

---

[6] *Código Civil brasileiro interpretado*. 3.ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1944, p. 366. v. X.
[7] *Curso de Direito Civil*: *Direito das coisas*. 31.ª ed. São Paulo: Saraiva, 1994, 411. v. 3.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108095-30.2025.8.26.0100 e o código 15010E0.

registro da hipoteca), e, por conseguinte, aplica-se a todas as modalidades de hipoteca, alcançando também as convencionais, não foi assim observada pelo credor hipotecário.

Sobre o tema, e ao tempo do Código Beviláqua, Carvalho Santos assentou:

> ... se a especialização deve ser renovada, claro que é porque a lei considera que ela não tem mais valor. ... se sem a especialização a hipoteca não produz efeitos, é como se não existisse, a conclusão é que, em falta de renovação da especialização ... ficará despida de valor ... mesmo porque, em suma, a hipoteca desaparece, por não haver hipoteca sem especialização.
>
> A renovação deve ser feita antes de decorridos os trinta [agora vinte] anos, pois, vencido este prazo, a especialização não mais valerá, e, pois, a hipoteca desaparecerá ... desaparecida ..., cessará, por sua vez, a inscrição.[8]

Sob a égide do Código Civil em vigor, essa compreensão foi prestigiada por Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes:

> ... se não se proceder à renovação no prazo estabelecido, a hipoteca perde sua especialização e, consequentemente, seu valor, tendo em vista que, nos termos do art. 1.492, a hipoteca não especializada não serve para identificar o imóvel ou o valor da garantia. ...[9]

Por sua vez, Vossa Excelência já se posicionou no sentido de que a ausência de renovação da especialização da hipoteca "provoca a sua

---

[8] *Op. cit.*, p. 444.
[9] *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*: *direito de empresa*; *direito das coisas*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011, p. 956. v. III.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108095-30.2025.8.26.0100 e o código 15010E0.

extinção, em razão da falta de persistência de requisito formal"[10], e assim, logicamente, leva ao cancelamento de seu registro.

É, em consequência, a falta de renovação da especialização, mais um fator (aqui) de ineficácia da garantia real em apreço, que, por mais de um fundamento, deve ser cancelada.

Pelo todo exposto, o parecer que ora submeto à apreciação de Vossa Excelência propõe o **provimento** do recurso e, por conseguinte, o **cancelamento** do r. 5 da matrícula n.º 86.701 do 18.º RI desta Capital.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

[10] *Op. cit.*, p. 1512.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108095-30.2025.8.26.0100 e o código 15010E0.

CONCLUSÃO

Em 12 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1108095-30.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou provimento ao recurso administrativo interposto para cancelar o r. 5 da matrícula nº 86.701 do 18º RI desta Capital.

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 1108095-30.2025.8.26.0100 e o código 15039F1.