CONCLUSÃO

Em 31 de agosto de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(463/2021-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 - Ajuizamento de ação de execução pelo credor hipotecário que impede o reconhecimento da perempção – Pedido unilateral que, ademais, implica no esvaziamento da garantia – Parecer pelo desprovimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, contra a r. sentença de fl. 75/77, que julgou improcedente o pedido de providências formulado pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, mantendo a negativa de cancelamento da hipoteca nos imóveis matriculados sob o n.os 133.775, 133.776, 133.777 e 133.778.

Em síntese, as exigências do Registrador foram (fl. 8):

"O cancelamento da hipoteca registrada sob n. 03, nas matrículas ns. 133.775 a 133.778, deverá ser autorizado pela credora, ou seja a Raizen

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092131-70.2020.8.26.0100 e o código A7DA1E.

Combustíveis S/A, atual denominação da Shell Brasil S/A, conforme prescreve o artigo 251, I, da Lei n.º 6.015/73".

A recorrente, em suma, sustenta que os prazos de vigência das hipotecas estão extintos porque passados 20 anos da data do título (8/6/1999); que a credora, devidamente intimada, não apresentou oposição, portanto, preenchido o requisito legal (art. 251, II, da LRP); extinto o prazo da hipoteca que é convencional, de 20 anos; que o termo convencional não se confunde com perempção; que o cancelamento da hipoteca não acarretará o esvaziamento da garantia porque já existe execução sobre os imóveis que originou penhora averbada nas referidas matrículas.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 123/125).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092131-70.2020.8.26.0100 e o código A7DA1E.

Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece guarida.

Pretende a recorrente cancelar os registros de n.º 3 das Matrículas n.os 133.775, 133.776, 133.777 e 133.778 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, pelos quais Tricury Construções e Participações Ltda. (nua proprietária) e Tricury Armazéns Sociedade Civil Ltda. (usufrutuária) deram em hipoteca os imóveis a Shell Brasil S.A. em garantia de quaisquer débitos decorrentes de relações comerciais e contratuais entre a credora e a devedora, Adolfo Pinheiro Serviços Automotivos Ltda. (fl. 12/37).

Constou, ainda, que a *"hipoteca essa que vigorará durante todo o tempo em que a devedora mantiver transações comerciais com a credora, no prazo máximo de 20 anos, contados a partir da data do título"* (fl. 13/14).

Segundo Caio Mário da Silva Pereira:

> *"hipoteca é o direito real de natureza civil, incidente em coisa imóvel do devedor ou de terceiro, sem transmissão da posse ao credor".* [1]

Consoante dispõe o art. 251 da Lei n.º 6.015/73:

[1] Instituições de Direito Civil, 18ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 2003, v. IV, p. 368.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092131-70.2020.8.26.0100 e o código A7DA1E.

*"**Art. 251** - O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:*

***I** - a 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".*

A credora Shell Brasil Ltda., conquanto intimada, não anuiu com o cancelamento pretendido em desatenção ao que dispõe o inciso I suprarreferido.

Tampouco houve demonstração do pagamento da obrigação.

E, a despeito do vencimento do prazo de 20 anos estipulado no título (8/6/1999), *in casu*, conforme averbação nº 08, feita em 19 de janeiro de 2009 nas matrículas acima referidas, os imóveis delas objetos, foram penhorados por ordem do Juízo da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, da Capital, emanada nos autos da Ação de Execução, autos do processo n.º 583.02.2006.183107-2 – Ordem n.º 24/2004, movida por Shell Brasil Ltda. em face de Tricury Empreendimentos S/C Ltda. e outros a impedir a pretensão inaugural (fl. 15/16).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092131-70.2020.8.26.0100 e o código A7DA1E.

Ora, no caso telado o credor exerceu o direito de executar a garantia antes do decurso do prazo de 20 anos, não havendo, portando, como se reconhecer, nesta esfera administrativa, a extinção da garantia pelo decurso do prazo contratual.

Neste sentido restou decidido pelo então Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, José Mário Antonio Cardinale nos autos do Processo CG n.º 931/2004:

> *"**Movida a ação de execução hipotecária e promovida a citação do devedor antes do decurso do prazo de perempção, não há como reconhecer, na esfera administrativa, que ocorreu o perecimento do direito do credor hipotecário.***
>
> ***Sobre o conceito de decadência, para melhor compreensão da matéria tratada neste procedimento, convém lembrar a lição de Câmara Leal que foi reproduzida por Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes nos seguintes termos:***
>
> *'A concepção de que a decadência atua sobre o direito não é recente, podendo-se encontrar na doutrina clássica de Câmara Leal o entendimento no sentido de que a decadência é 'o perecimento do direito pelo decurso do prazo fixado para o seu exercício, sem que seu titular o tivesse exercido (Da Prescrição, p. 113)...'* ***(Código Civil Interpretado, vol. I, 2004, Renovar, pág.***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092131-70.2020.8.26.0100 e o código A7DA1E.

419).

A prevalecer a posição da embargante, que pretende o cancelamento do registro da hipoteca, pela perempção, mesmo depois da prática de atos que podem caracterizar o exercício do direito por seu titular, bastaria aos devedores renitentes protelar o curso das ações que lhe são movidas para ao final do prazo decadencial, ou de perempção, pretender o reconhecimento da extinção do direito subjetivo ou do direito potestativo de seu credor e, desta forma, ver-se livre do cumprimento da obrigação.

E nem se diga, como fez a apelante, que o cancelamento do registro da penhora não produz efeitos quanto ao crédito garantido pela hipoteca.

Como ensina Narciso Orlandi Neto:

'O cancelamento de um ato do registro significa a retirada de seus efeitos do mundo jurídico. Melhor dizendo, cancelado o registro, desaparece a publicidade e, com ela, os efeitos que ele produzia em relação a terceiros.

Num sistema como o nosso, em que o registro tem eficácia constitutiva, aparece um efeito paralelo, de conteúdo negativo; ele é também extintivo do registro anterior...' ***(Retificação do Registro de Imóveis, 1997, Livraria Del Rey – Editora Oliveira Mendes, pág.***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092131-70.2020.8.26.0100 e o código A7DA1E.

254).

Totalmente descabidas, portanto, as afirmações da embargante de que: *'Extinção do registro não implica necessariamente no cancelamento da hipoteca convencional'* ***(fls. 144).***

O que a embargante pretende, destarte, é desconstituir, mediante cancelamento do respectivo registro, a hipoteca que é objeto de ação de execução movida pelo credor contra o respectivo devedor, o que faz utilizando procedimento de natureza administrativa que para esta finalidade não se mostra adequado*".*

Ademais, o cancelamento unilateral, de forma administrativa, tal como pretendido, implica no total esvaziamento da garantia em prejuízo do credor, devendo a questão ser levada ao Juízo competente, obedecido o devido processo legal, sob a luz do contraditório.

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, 9 de dezembro de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092131-70.2020.8.26.0100 e o código A7DA1E.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1092131-70.2020.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 13 de dezembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

São Paulo, 13 de dezembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092131-70.2020.8.26.0100 e o código A7D9F0.