

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1006064-46.2023.8.26.0408

(309/2024-E)

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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por WALDOMIR SEBASTIÃO FERREIRA em face da r.sentença de fls. 118/119, proferida pela MMª. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ourinhos, que, em pedido de providências, julgou improcedente requerimento para cancelamento da hipoteca em relação ao imóvel objeto da matrícula 16.925 daquela Serventia.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando que entre a data do registro e do pedido de cancelamento da hipoteca transcorreu prazo superior a 30 anos, o que atende ao disposto no art. 1.485 do Código Civil. Acrescenta que ante o decurso do prazo legal, a tramitação da ação de execução

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 1006064-46.2023.8.26.0408 e o código 102C42A.

pelo credor hipotecário é irrelevante, considerando tratar-se de prazo decadencial, não se aplicando as causas impeditivas, suspensivas ou interruptivas a prescrição, bem ainda desnecessárias a prévia anuência e intimação do credor hipotecário (fls. 122/129).

A Douta Procuradoria Geral da Justiça manifestou-se pelo improvimento do recurso (fls. 159/166).

É o Relatório.

OPINO.

Inicialmente, anoto que a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na medida em que o recurso desafia sentença proferida no bojo de pedido de providências, e não envolve ato de registro "*strictu sensu*".

De qualquer forma, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso, pois respeitado o prazo legal para interposição, de resto idêntico para essa espécie e para a apelação (artigo 202 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, artigo 1003, § 5º, do Código de Processo Civil, e artigo 246 do Código Judiciário de São Paulo).

Em 04 de agosto de 2023, o recorrente apresentou junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ourinhos dois requerimentos: um, de cancelamento da hipoteca mencionada na AV. 8 da matrícula 16.925 em virtude de perempção; e outro, de averbação do divórcio de Waldomir Sebastião Ferreira e Maria do Carmo Ferreira.

O requerimento foi prenotado, tendo o interessado apresentado requerimento de suscitação de dúvida. Mas, como bem observado pelo Registrador, não era caso de suscitação de dúvida e a divergência foi dirimida como pedido de providências. O erro de direcionamento não impediu a análise, tal como encaminhado junto ao Corregedor Permanente.

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 1006064-46.2023.8.26.0408 e o código 102C42A.

No mérito, o objeto do recurso está limitado à questão do cancelamento da hipoteca e o fundamento do requerimento é a ocorrência da perempção, ou seja, o mero decurso do prazo de 30 anos da hipoteca como fator determinante a autorizar o seu cancelamento.

O recorrente formulou pedido junto ao Oficial de Registro de Imóveis, posteriormente submetido ao Juízo Corregedor Permanente, requerendo o cancelamento 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 pela MMª. Juíza Corregedora Permanente está fundamentada na conclusão de que o mero decurso do 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 2ª Vara Cível da Comarca de Ourinhos (processo nº 1001898-83.2014.8.26.0408), processo que autorizou a penhora do bem hipotecado, conforme AV. 9, de 11 de novembro de 2015.

O artigo 1.485 do Código Civil estabelece uma regra de direito material e a Lei de Registros Públicos uma regra procedimental de cunho administrativo, não sendo incompatíveis ou contraditórias, mas complementares.

Diz o Código Civil:

> *"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."*

O artigo 251 da Lei 6.015/73 disciplina o tema referente do cancelamento da hipoteca da seguinte forma:

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

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 1006064-46.2023.8.26.0408 e o código 102C42A.

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, muito embora tenha sido atingido o prazo de 30 anos previsto no artigo 1.485 do Código Civil, não houve demonstração de nenhum dos requisitos previstos no art. 251 da LRP. O pedido de providências é unilateral; processou-se na seara administrativa e no âmbito da Corregedoria Permanente; não há a anuência do credor e ainda há pendência de ação judicial destinada à satisfação do crédito, o que inviabiliza o cancelamento pela via eleita.

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 porque, repita-se, há de se cumprir a regra de natureza administrativa prevista na Lei de Registros Públicos.

Some-se a tal ordem de coisas o fato de que 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 o direito material foi exercido, tanto assim que há execução judicial em curso (processo nº 1001898-83.2014.8.26.0408 perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Ourinhos, sendo a penhora objeto da averbação 9 junto à matrícula (fl. 89), o que revela postura ativa do credor na cobrança da obrigação inadimplida.

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

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 1006064-46.2023.8.26.0408 e o código 102C42A.

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, data registrada no sistema.

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 1006064-46.2023.8.26.0408 e o código 102C42A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1006064-46.2023.8.26.0408

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo 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 1006064-46.2023.8.26.0408 e o código 102D004.