


**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº 1002671-[redacted]**

**(211/2026-E)**

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. CANCELAMENTO DE HIPOTECA POR PEREMPÇÃO TRINTENÁRIA. DECISÃO JUDICIAL SUPERVENIENTE. PERDA DO INTERESSE. PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

1. A controvérsia cinge-se à viabilidade de cancelamento da hipoteca por perempção pelo registrador. Todavia, sobreveio decisão judicial reconhecendo a perempção, de modo que houve perda superveniente do interesse recursal.

2. Parecer pelo não conhecimento do recurso.

**Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,**

Cuida-se de recurso administrativo interposto por [redacted] contra sentença proferida pelo Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de [redacted] que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve o óbice ao cancelamento da hipoteca gravada no R.2 da matrícula n. [redacted] sob o fundamento de que a existência de execução judicial e penhora inviabiliza o reconhecimento da perempção por meio de requerimento unilateral na via administrativa.

Nas razões recursais (fls. 60-64), o recorrente sustenta que a hipoteca convencional está sujeita ao prazo máximo decadencial de trinta anos a contar da data da instituição por negócio jurídico, quando ocorre a extinção por perempção, nos termos do art. 1.485 do Código Civil. Afirma que a perempção se opera de pleno direito. Alega a irrelevância da existência de processo de execução em curso e a desnecessidade de concordância ou oitiva prévia do credor hipotecário para a averbação do cancelamento do gravame. Por fim, requer o seu cancelamento direto na via administrativa.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se a fls.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002671[redacted] e o código 16AF0E0.





84-87 pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

**É o relatório**.

*Opino.*

Preambularmente, impende consignar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Por se tratar de insurgência contra ato de serventia extrajudicial diverso de registro em sentido estrito, o apelo deve ser recebido como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Com efeito, ao 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. 3/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. E o processo de dúvida é cabível somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

A controvérsia recursal cinge-se à viabilidade do cancelamento administrativo da hipoteca por decurso do prazo de perempção trintenário (art. 1.485 do CC), pelo registrador.

Em consulta ao sistema e-SAJ, verificou-se que o Juízo da Execução (autos n. 0001386-[redacted] da 2ª Vara Cível de [redacted] proferiu decisão às fls. 1.302-1.304, na qual reconheceu de forma expressa a perempção da hipoteca. Tal decisão judicial foi proferida pouco tempo após a interposição do recurso nos presentes autos e já precluiu, conforme certidão de fls. 125 dos autos do agravo de instrumento n. [redacted] 97.2024.8.26.0000.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002671[redacted] e o código 16AF0E0.*






Na referida decisão, o Juízo reconheceu de forma categórica que "o prazo decadencial máximo da hipoteca é de trinta anos, de acordo com o art. 1.485, do Código Civil" e que "o prazo decadencial foi consumado". Embora a penhora tenha sido mantida para a garantia do crédito agora quirografário, a extinção da garantia real foi declarada.

Nesse cenário, como o reconhecimento da perempção já foi declarado na via jurisdicional, **a discussão sobre a possibilidade de o próprio oficial reconhecer a perempção e cancelar o gravame perdeu sua utilidade.**

Diante do reconhecimento já operado na via jurisdicional, basta agora que a parte interessada requeira ao Juízo da Execução a comunicação da decisão ao oficial, a fim de viabilizar o cancelamento da hipoteca em questão.

Portanto, à luz das considerações expostas, conclui-se que está configurada perda superveniente do interesse recursal, já que o teor da decisão judicial torna desnecessário o cumprimento da exigência registral ora impugnada.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar por prejudicado o pedido de providências, receber a apelação como recurso administrativo e dele não conhecer, em virtude da perda superveniente do interesse recursal.

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

**GISELA AGUIAR WANDERLEY**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002671[redacted] e o código 16AF0E0.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 28 de maio de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Karina Oliveira Silva, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1002671-[redacted]**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e dele **não conheço**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

**SILVIA ROCHA**
**Corregedora-Geral da Justiça**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002671[redacted] e o código 16AF106.*