

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1037131-51.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI,** MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(70 /2022 -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 - Ajuizamento de ação de execução pelo credor hipotecário que impede o reconhecimento da perempção – Pedido unilateral que, ademais, implica o esvaziamento da garantia – Parecer pelo desprovimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por **ROBERTO MAURICIO** e **TERESA MARIA DA SILVEIRA MAURICIO**, contra a r. sentença de fls. 59/61, que julgou improcedente o pedido de providências formulado pelo 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, mantendo a negativa de cancelamento da hipoteca no imóvel matriculado sob o n.º 53.413 (fls. 45/49).

Em suma, as exigências do Registrador foram (fls. 39):

"Conforme se verifica da matrícula 53.413, a hipoteca foi

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037131-51.2021.8.26.0100 e o código AB7A26.

constituída em 22 de abril de 1999, por escritura de 08 de abril de 1999, ou seja, foi contratada e registrada sob o regime do Código Civil de 1916 que, em seu o artigo 817, previa o prazo de

perempção de 30 anos. Logo, continua sujeita ao prazo de perempção de trinta anos, de acordo com a lei do tempo de sua constituição, mesmo que seu termo final se dê na vigência do Código de 2002, já que as inovações legislativas não afetam direitos sujeitos a prazo de decadência.

Ademais, consta, ainda, da referida matrícula (53.413), averbação de penhora (Av.8), oriunda da execução civil (processo n. 59.118.133/0001-00) requerida pelo credor hipotecário, Banco Luso Brasileiro S/A, em face dos proprietários, Teresa Maria da Silveira Maurício e seu marido Roberto Maurício, o que, por si só, já impediria o cancelamento administrativo do gravame".

Os recorrentes alegam, em síntese, que a hipoteca deve ser extinta pela ocorrência da perempção, haja vista a lavratura da escritura de hipoteca em 08/04/1999 e a incidência do prazo de 20 anos do Código Civil em vigor, conforme os artigos 1.485, 1.499, II e 2.028. Assim é que postulam o provimento do recurso, para que o registrador se manifeste sobre a questão suscitada, mantendo-se, porém, a penhora na matrícula do imóvel.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 86/87).

É o relatório.

Opino.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037131-51.2021.8.26.0100 e o código AB7A26.

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 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, à análise do recurso, que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece guarida.

A pretensão dos recorrentes é a de cancelar o registro de n.º 04 da Matrícula 53.413 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, pelos quais Roberto Maurício e sua mulher Teresa Maria da Silveira Maurício deram em hipoteca o imóvel ao Banco Luso Brasileiro S/A em garantia de contrato de mútuo nº 0422/99, celebrado em 08/04/99 (fls. 45/50).

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:

> ***"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*

[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 CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037131-51.2021.8.26.0100 e o código AB7A26.

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."*

O artigo transcrito "não disciplina as causas de extinção da hipoteca, previstas no art. 1.499 do CC, mas sim as regras instrumentais para o seu cancelamento (vulgarmente chamadas de *baixa*) junto ao Oficial de Registro de Imóveis" (Francisco Eduardo Loureiro, Lei de Registros Públicos Comentada, Editora Forense, p. 1.325).

Na espécie, não há autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou eventual sucessor, assim como não houve procedimento administrativo ou contencioso em que o credor tenha sido intimado para dizer a respeito da pretensão dos proprietários tabulares do imóvel e ora requerentes.

Tampouco houve demonstração do pagamento da obrigação.

E também não se pode dizer consumada a perempção da hipoteca: ainda que se aceitasse a tese de que esse prazo seria de vinte anos (o que não está correto, pois aquele da lei anterior ainda não havia decorrido por mais de sua metade – cf. Cód. Civil, art. 2.028; ademais, o prazo original de trinta anos foi restaurado, no Código Civil, pelo art. 58 da Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004), *in casu*, conforme averbação nº 08, feito em 26 de setembro de 2012 na matrícula acima referida (fl. 48), o imóvel dela objeto foi penhorado por ordem do Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa, da Capital, emanada nos autos da Ação de Execução, autos do processo nº 0031887-20/2005, movida pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037131-51.2021.8.26.0100 e o código AB7A26.

próprio credor hipotecário em face dos devedores e recorrentes Roberto Maurício e Teresa Maria da Silveira Maurício, a impedir a pretensão inaugural.

Vê-se, então, que o credor exerceu o direito de executar a garantia antes do decurso do prazo de perempção, não havendo, portanto, como se reconhecer, nesta esfera administrativa, a extinção da garantia pelo decurso do prazo de perempção.

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. 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***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037131-51.2021.8.26.0100 e o código AB7A26.

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. 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037131-51.2021.8.26.0100 e o código AB7A26.

administrativa, tal como pretendido, implica o total esvaziamento da garantia em prejuízo do credor, devendo a questão ser levada ao Juízo competente, obedecido o devido processo legal, à 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, 14 de fevereiro de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037131-51.2021.8.26.0100 e o código AB7A26.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1037131-51.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, ao qual **nego provimento**.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037131-51.2021.8.26.0100 e o código AB8328.