

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1006173-32.2022.8.26.0073

(572/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – QUALIFICAÇÃO NEGATIVA – EXIGÊNCIA DE PROVA DE QUE O SIGNATÁRIO DO TÍTULO É REPRESENTANTE LEGAL DA SOCIEDADE CREDORA OU DE QUE TINHA PODERES PARA FORNECER QUITAÇÃO E AUTORIZAR O CANCELAMENTO DA HIPOTECA – PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE PRESCRIÇÃO – AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS – INTELIGÊNCIA DO ART. 251 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Ovídio Faria* contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Avaré/SP, que manteve a negativa de cancelamento de hipoteca registrada sob nº 08 na matrícula nº 1.346 da referida serventia extrajudicial (fls. 40/41).

Alega o recorrente, em síntese, que embora reconhecida, na decisão atacada, a necessidade de prova da representação da sociedade signatária das cartas de quitação, com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006173-32.2022.8.26.0073 e o código F2A753.

poderes para dar quitação e, consequentemente, cancelar a hipoteca, deveria ter sido declarada a ocorrência da prescrição. Nesse sentido, afirma que a garantia hipotecária estaria extinta pelo decurso do prazo de cinco anos previsto no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, certo que não houve, nesse período, o ajuizamento de ação para cobrança do crédito (fls. 55/62).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 86/88).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Foi apresentado perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Avaré/SP, prenotado sob nº 261.068, pedido de cancelamento de hipoteca registrada sob nº 08 na matrícula nº 1.346, tendo o registrador expedido a Nota de Devolução copiada a fls. 31/32, com a seguinte exigência:

> *"Juntar prova de representação da credora, Bineland International Sociedad Anonima, pelo signatário do instrumento particular de quitação, Sandro Henrique Armando, com poderes para o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 08 da matrícula nº 1.346 deste Ofício (artigos 47 e 48 do Código Civil).*
>
> *Obs.: Documentos de procedência estrangeira devem estar traduzidos e registrados no Brasil, na forma do art. 129, 6º, da Lei nº 6.015/73".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006173-32.2022.8.26.0073 e o código F2A753.



O recorrente pretende cancelar o registro da hipoteca sob o argumento de que as obrigações assumidas no instrumento particular de mútuo em dinheiro e na Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada em 02 de maio de 2002, foram devidamente cumpridas em 10 de outubro de 2002, conforme Termo de Quitação assinado pelo sócio da empresa credora. Defende ser impossível o cumprimento da exigência formulado pelo registrador, pois a pessoa jurídica credora foi encerrada há mais de dez anos, acrescentando que a hipoteca está extinta porque decorrido o prazo prescricional previsto para cobrança do crédito garantido.

Tal como bem decidiu o MM. Juiz Corregedor Permanente, o óbice apresentado pelo registrador é mesmo intransponível, pois imprescindível a análise da documentação exigida para se aferir a extensão dos poderes atribuídos ao representante da pessoa jurídica, que subscreveu o termo de quitação em que se funda o requerimento de cancelamento da hipoteca registrada sob nº 08 na matrícula nº 1.346 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Avaré/SP.

Por outro lado, assim prevê o art. 251 da Lei de Registros Públicos:

> "*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 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".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006173-32.2022.8.26.0073 e o código F2A753.

Como se vê, 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).

In casu, não há provas de que a quitação foi outorgada por representante legal da credora, assim como não houve procedimento administrativo ou contencioso em que a credora tenha sido intimada para dizer a respeito da pretensão de cancelamento. Portanto, o tão só decurso do prazo prescricional previsto para cobrança do crédito garantido, sem que tenha sido atingido o lapso temporal de trinta anos da perempção da hipoteca (artigo 1.485 do Código Civil), não autoriza o cancelamento direto pelo Registrador mediante simples requerimento nesta via administrativa.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 12 de dezembro de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006173-32.2022.8.26.0073 e o código F2A753.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de dezembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1006173-32.2022.8.26.0073

Vistos.

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

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1006173-32.2022.8.26.0073 e o código F2A77F.