(507/2025-E)

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – HIPOTECA CONVENCIONAL – CANCELAMENTO RECUSADO – PEREMPÇÃO – EXTINÇÃO AUTOMÁTICA DA GARANTIA REAL – RECURSO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**. **1**. O interessado/recorrente pretende o cancelamento de hipoteca, com amparo na perempção, pois decorrido o prazo legal de trinta anos; não se conforma, assim, com o juízo negativo de qualificação registral, que se baseia na falta de certidão de inexistência de ação judicial referente à obrigação garantida. **2**. Irresignado com a sentença do Juízo Corregedor Permanente, que respaldou a exigência feita pelo Oficial, interpôs apelação, então recepcionada como recurso administrativo.

II. **Questão em Discussão**. **3**. O dissenso registral versa sobre a pertinência da exigência de exibição de certidão de inexistência de ação judicial relativa ao débito garantido pela hipoteca, oposta ao visado cancelamento da garantia real.

III. **Razões de Decidir**. **4**. A hipoteca foi pactuada há mais de trinta anos. **5**. O decurso do prazo fatal trintenário da perempção, decadencial, extingue a hipoteca de pleno direito. **6**. O cancelamento tem efeito publicitário, é simplesmente regularizatório,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Goncalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 1507C9A.

dependendo (se não realizado de *ofício* pelo Oficial) de mero requerimento do interessado. **7**. A eventual subsistência da obrigação garantida não é óbice, em caso de perempção, à extinção da hipoteca; a perempção não se confunde com a prescrição da pretensão de cobrança da dívida, por conseguinte, a exigência de certidão de inexistência de execução do débito garantido pela hipoteca não se justifica. **8**. Não cabe ao Oficial indagar realidade extratabular. **9**. A execução hipotecária potencialmente obstativa do cancelamento seria apenas aquela averbada na matrícula do bem imóvel, ônus do credor (princípio da concentração). **10**. A ausência de renovação da especialização da hipoteca é mais um fator de sua ineficácia, determinante do cancelamento.

IV. **Dispositivo**. **11**. Recurso administrativo provido, **cancelamento** determinado.

V. **Tese**: **1**. O prazo trintenário da perempção, uma vez escoado, extingue a hipoteca de pleno direito, salvo se, antes de seu decurso, reconstituída por novo título e novo registro ou proposta execução hipotecária, averbada (pelo credor) na matrícula. **2**. O cancelamento aí independe de apresentação da via original da cédula hipotecária integral, de termo de quitação ou de certidão judicial de inexistência de execução da obrigação garantida, sujeitando-se (caso não efetuado *de ofício*) a simples pedido do interessado. **3**. A falta de tempestiva renovação da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 1507C9A.

especialização da hipoteca é causa de extinção da garantia real e do cancelamento de seu registro.

Legislação citada: CC/1916, arts. 817 e 830; CC/2002, arts. 1.485 e 1.498; Lei n.º 6.015/1973, arts. 248, 250, III, e 251, I; CPC, art. 828.

Jurisprudência citada: CSM, AC nº 256.993 e AC nº 0000011-71.2010.8.26.0101; CGJ/TJSP, Proc. nº 346/2002, nº 904/2003, nº 7/2004, nº 1062/2002 e nº 1021202-36.2025.8.26.0100.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O interessado ADRIANO MARCUS VINICIUS DE SIQUEIRA PUPO, ora apelante, pretende o cancelamento da hipoteca objeto do r. 13 da matrícula n.º 7.032 do 1.º RI de Jundiaí, que teria perimido, pois decorrido o prazo de trinta anos, contado da contratação da garantia real. Daí não se conformar com a exigência condicionando o ato requerido à comprovação de inexistência de ação judicial que tenha por objeto a dívida hipotecária.

Irresignado com a r. sentença de fls. 133-134, que confirmou o juízo de desqualificação registral, interpôs a apelação de fls. 138-142, insistindo, assim, no cancelamento da hipoteca. O recurso, encaminhado ao C. Conselho Superior da Magistratura, foi redistribuído à Corregedoria Geral da Justiça, após a r. decisão de fls. 167.

A d. Procuradoria-Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 163-165, opinou pelo desprovimento do recurso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 1507C9A.

É o relatório.

1. A hipoteca cujo cancelamento é requerido pelo recorrente, coproprietário do bem imóvel dado em garantia, matriculado sob o n.º 7.032 do 1.º RI de Jundiaí, foi convencionada há mais de trinta anos, por meio de escritura de confissão de dívida lavrada no dia 27 de fevereiro de 1992, em favor de Fios e Cabos Plásticos do Brasil S/a.

Diante do tempo decorrido desde a contratação, o recorrente se ampara na perempção, entretanto, o cancelamento foi condicionado pelo Oficial à comprovação de inexistência de ação judicial baseada na dívida garantida.

A r. sentença de fls. 133-134 manteve a recusa impugnada, daí a apelação interposta, que, versando o dissenso sobre ato sujeito a averbação, deve ser recepcionada como recurso administrativo, em atenção à regra do art. 246 do Decreto-lei Complementar n.º 3/1969 e ao princípio da fungibilidade recursal.

2. A pretensão recursal, a meu ver, comporta provimento, na linha, aliás, do parecer n.º 269/2025-E, aprovado recentemente por Vossa Excelência, em 1.º.8.2025, no processo n.º 1021202-36.2025.8.26.0100.

É suficiente, assim, no caso discutido, o requerimento feito pelo ora recorrente e o decurso do lapso temporal de trinta anos.

Há, a propósito, em casos símiles, precedentes desta Corte, de seu C. Conselho Superior da Magistratura e desta E. Corregedoria Geral da Justiça, admitindo o cancelamento *de ofício* da hipoteca, a ser feito pelo Oficial, independentemente de ordem judicial.

Nesse sentido: Apelação Cível n.º 256.993, rel. Des. Acácio

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 1507C9A.

Rebouças, j. 13.1.1977; Apelação Cível n.º 0000011-71.2010.8.26.0101, rel. Des. Maurício Vidigal, j. 7.7.2011; Processo CGJ/SP n.º 346/2002, Des. Luis Tâmbara, j. 6.2.2002 (parecer 56/2002-E do atualmente Des. Marcelo Fortes Barbosa Filho); Processo CGJ/SP n.º 904/2003 (parecer do atualmente Des. Claudio Luiz Bueno de Godoy, de 25.9.2003); e Processo CGJ/SP nº 7/2004 (parecer do hoje Des. José Antonio de Paula Santos Neto, de 2.2.2004).

Trata-se da compreensão de Afrânio de Carvalho, para quem é legítima a atividade espontânea, de ofício do Registrador, entre outras situações por ele listadas, excepcionando o rigor do princípio de instância, "quando o registro caducar pelo decurso do tempo, caso em que se lançará o seu cancelamento"[1]. (sublinhei) Adiante, dentre as inscrições caducas, destaca "as referentes à hipoteca com mais de trinta anos sem renovação"[2].

Seja como for, o pedido de providências, ao reverso assim do resolvido em primeira instância, é improcedente, não se justificando, assim, a exigência contestada.

O cancelamento requerido independe da exibição de certidão judicial de distribuição, negativa de existência de ações em nome do credor hipotecário relacionadas à confissão de dívida garantida.

3. A hipoteca está extinta; o seu cancelamento é inafastável. A garantia hipotecária perimiu. Operou-se a chamada *usucapio libertatis*, a perempção do registro.

Nos exatos termos do art. 248 da Lei n.º 6.015/1973, com o qual guarda estreita sintonia o art. 1.485 do CC/2002, "o registro de hipoteca convencional valerá pelo prazo de 30 (trinta) anos, findo o qual só será mantido o número anterior se reconstituída por novo título e novo registro."

[1] *Registro de imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 313-314.
[2] *Op. cit.*, p. 316.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 1507C9A.

(sublinhei)

Esse (o trintenário) o prazo máximo de eficácia da hipoteca, salvo tempestiva reconstituição, constituição por novo título, novo registro, "antes de decorridos os trinta anos da data do contrato hipotecário que antecedeu a reinscrição."[3]

O prazo trintenário, que já era previsto no Código de 1916, no art. 817 (com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 5.652/1970), é também o que prevalece, hodiernamente, no art. 1.485 do Código de 2002 (fixado, inicialmente, em 20 anos, foi estendido para trinta, pela Lei n.º 10.931/2004), *in verbis*:

> 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. (sublinhei)

Findo o prazo (que, anota Pontes de Miranda, é preclusivo e, logo, não se suspende nem se interrompe[4]), extingue-se automaticamente a garantia real. Extinguiu-se, portanto, *in concreto*, a hipoteca, então *ipso iure*, inclusive porque, antes do transcurso do prazo trintenário, não ocorrida sua reconstituição, e aí por meio de novo contrato e novo registro.

Na oportuna lição de Vossa Excelência, com o decurso do prazo decadencial de trinta anos, "a hipoteca se extingue de pleno direito, ainda antes do cancelamento junto ao registro imobiliário, cujo efeito é

---

[3] Tupinambá Miguel Castro do Nascimento. *Hipoteca*. Rio de Janeiro: Aide, 1996, p. 113.
[4] *Tratado de Direito Privado*: *parte especial*: *direito das coisas*: *direitos reais de garantia*: *hipoteca*; *penhor*; *anticrese*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1958, p. 308. t. XX.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 1507C9A.

meramente regularizatório, a ser pedido pelo interessado ao oficial."[5]

Conforme anota Pontes de Miranda, "se a causa de extinção consta do registro ou se a permanência do direito real de garantia depende de renovação da inscrição, a extinção opera-se automaticamente, uma vez que os terceiros – todo o público – conhecem a cessação do direito real de garantia. ... A hipoteca que se iniciou há vinte anos, se persistiu todo êsse tempo, ou através de prorrogações, cessa ao terminar o última dia dos vinte anos."[6]

Sob essa perspectiva, impõe-se o cancelamento requerido, a ser realizado com amparo no art. 250, III, da Lei n.º 6.015/1973, de acordo com o qual "far-se-á o cancelamento: ...; III – a requerimento do interessado, instruído com documento hábil." Aliás, na precisa lição de Narciso Orlandi, é suficiente o requerimento do interessado, porque a prova consta da própria matrícula.[7]

A propósito, vale pontuar, o cancelamento da hipoteca pode, sim, sujeitar-se à regra do art. 250 da Lei n.º 6.015/1973, caso inaplicável a disposição específica do art. 251, se, por exemplo, tal como *in concreto*, cessada a eficácia da hipoteca, a situação determinante do cancelamento não se encaixar em uma das hipóteses lá (pela regra especial) abrangidas.

Em síntese: a hipoteca está extinta; a averbação pretendida, resultante de requerimento do interessado/recorrente, pedido devidamente formalizado, é meramente enunciativa, tem efeito unicamente publicitário; a inscrição é declarativa.

4. Sob outro prisma, Vossa Excelência bem esclarece que a

---

[5] *Código Civil comentado*: *doutrina e jurisprudência*. Min. Cezar Peluso (coord.). 18.ª ed. São Paulo: Manole, 2024, p. 1500.
[6] *Op. cit.*, p. 47-48.
[7] *Registro de imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 299.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 1507C9A.

perempção da hipoteca e a prescrição da pretensão de cobrança – relativa à obrigação garantida –, não se confundem, logo, é possível a "perempção da garantia ocorrer antes da prescrição da obrigação garantida"[8], quer dizer, a garantia, transcorrido o triplo decênio, perime, aí instantaneamente, ainda que potencialmente subsistente a obrigação garantida.

A esse respeito, Carvalho Santos, comentando o art. 817 do CC de 1916, o que estava em vigor ao tempo da convenção da hipoteca e de seu registro, e cujo texto é reproduzido (em linhas gerais) pelo art. 1.485 do CC de 2002, assinala:

> ... Pode acontecer que a dívida se prolongue além dos trinta anos, devido a causas suspensivas ou interruptivas da prescrição, e, apesar disso, a hipoteca não subsistirá nem mais um dia. Completados os trinta anos de sua inscrição, desaparece a hipoteca, de pleno direito, passando a dívida a ficar sem garantia.[9] (sublinhei)

Washington de Barros Monteiro, com idêntica compreensão, reforça:

> Ao cabo de trinta anos ... ocorre ... perempção da hipoteca. Observe-se, contudo, que ... pode ocorrer, sem que se verifique prescrição da obrigação garantida ... o prazo de trinta anos, estabelecido para a perempção, não comporta suspensão ou interrupção, porque de natureza fatal. ...[10]

Assim sendo, não faz sentido a exigência feita, questionada pelo recorrente, o condicionamento oposto ao cancelamento, que, segundo o Oficial, prestigiado pelo MM Juízo Corregedor Permanente, dependeria da

---

[8] *Ibidem*.
[9] *Código Civil brasileiro interpretado*. 3.ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1944, p. 366. v. X.
[10] *Curso de Direito Civil*: *Direito das coisas*. 31.ª ed. São Paulo: Saraiva, 1994, 411. v. 3.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 1507C9A.

comprovação (por meio de certidão forense, de distribuidores judiciais) de inexistência de execução do débito garantido, de processo instaurado pela credora hipotecária tendo por objeto a dívida hipotecária.

Inadmissível, e aí porque estranha à qualificação registrária, aos seus limites, a indagação de uma realidade extratabular.[11]

A execução hipotecária potencialmente obstativa, impeditiva (hipoteticamente) do cancelamento discutido, seria apenas aquela averbada (averbação acautelatória) na matrícula, lá inscrita nos termos do art. 828 do CPC, e aí em atenção ao princípio da concentração. O ônus, realmente, é do credor hipotecário. Insuficiente, no caso, o ajuizamento da execução.

5. Há, por fim, um outro aspecto a ser considerado, também determinante do cancelamento requerido. E isso porque a especialização da hipoteca, decorrido o prazo de trinta anos estabelecido pelo art. 830 do CC de 1916 (reduzido para vinte, pela regra do art. 1.498 do Código de 2002), não foi renovada.

Com o advento do Código Reale, a exigência de renovação, que não mais está inserida na seção que trata da *hipoteca legal* (porém na que cuida do *registro da hipoteca*), vale, e agora incontroversamente, para todas as modalidades de hipoteca, portanto, alcança as convencionais, tendo restado consumado seu prazo, ainda que adotado, como termo *a quo*, o início de vigência do Código de 2002, 11 de janeiro de 2003, e aí o prazo vintenário.

Sobre o tema, e ao tempo do Código Beviláqua, Carvalho Santos assentou:

> ... se a especialização deve ser renovada, claro que é porque a lei

[11] Sobre o tema, cf. Ricardo Henry Marques Dip (*Sobre a qualificação no registro de imóveis*. In: *Revista de Direito Imobiliário*, n. 29, p. 33-72, janeiro-junho 1992. p. 54).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 1507C9A.

considera que ela não tem mais valor. ... se sem a especialização a hipoteca não produz efeitos, é como se não existisse, a conclusão é que, em falta de renovação da especialização ... ficará despida de valor ... mesmo porque, em suma, a hipoteca desaparece, por não haver hipoteca sem especialização.

A renovação deve ser feita antes de decorridos os trinta [agora vinte] anos, pois, vencido este prazo, a especialização não mais valerá, e, pois, a hipoteca desaparecerá ... desaparecida ..., cessará, por sua vez, a inscrição.[12]

Sob a égide do Código Civil em vigor, essa compreensão foi prestigiada por Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes:

... se não se proceder à renovação no prazo estabelecido, a hipoteca perde sua especialização e, consequentemente, seu valor, tendo em vista que, nos termos do art. 1.492, a hipoteca não especializada não serve para identificar o imóvel ou o valor da garantia. ..."[13]

Por sua vez, Vossa Excelência já se posicionou no sentido de que a ausência de renovação da especialização da hipoteca "provoca a sua extinção, em razão da falta de persistência de requisito formal"[14], e assim, logicamente, leva ao cancelamento de seu registro.

É, em consequência, a falta de renovação da especialização, mais um fator (aqui) de ineficácia da garantia real em apreço, que, logo, por mais de um fundamento, deve ser cancelada.

Pelo todo exposto, o parecer que ora submeto à apreciação

[12] *Op. cit.*, p. 444.
[13] *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*: *direito de empresa*; *direito das coisas*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011, p. 956. v. III.
[14] *Op. cit.*, p. 1512.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 1507C9A.

de Vossa Excelência propõe o conhecimento da apelação como recurso administrativo, **dando-lhe provimento** para afastar a exigência formulada pelo Oficial e determinar o **cancelamento** do r. 13 da matrícula n.º 7.032 do 1.º RI de Jundiaí/SP.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 1507C9A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1006219-84.2025.8.26.0309

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, dando-lhe provimento para determinar o cancelamento do r. 13 da matrícula n.º 7.032 do 1.º RI de Jundiaí.

Int.

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 1006219-84.2025.8.26.0309 e o código 150A686.