(269/2025-E)

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS INVERSO – CANCELAMENTO DE HIPOTECA RECUSADO – PEDIDO DADO POR PREJUDICADO – RECURSO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**. **1**. A interessada/recorrente, devedora hipotecária, pretende o cancelamento de hipoteca, invocando, precipuamente, a perempção, pois há muito decorrido o prazo de trinta anos; não se conforma, assim, com o juízo de desqualificação registral, baseado na falta da via original da cédula hipotecária e de certidão judicial de inexistência de ação de cobrança relativa à obrigação garantida. **2**. Irresignada com a r. sentença do Juízo Corregedor Permanente, que deu por prejudicado o pedido e, de modo a orientar futura qualificação, 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 da via original da cédula hipotecária e da certidão de inexistência de ação de execução referente ao débito garantido pela hipoteca, oposta ao visado cancelamento da garantia real.

III. **Razões de Decidir**. **4**. A hipoteca, pactuada há mais de quarenta anos, no ano de 1982, com prazo de quinze anos, há muito, portanto, escoado, não

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

foi prorrogada nem reconstituída. **5**. O decurso do prazo trintenário da perempção, prazo fatal, prazo de natureza decadencial, extingue a hipoteca de pleno direito; o cancelamento tem efeito publicitário, é meramente regularizatório, dependendo (se não realizado de *ofício* pelo Oficial) de mero pedido do interessado, logo, não está condicionado à exibição da via original da cédula hipotecária. **6**. A potencial 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 é descabida. **7**. Não cabe ao Oficial indagar realidade extratabular. **8**. A execução hipotecária potencialmente obstativa do cancelamento seria apenas aquela averbada na matrícula do bem imóvel, ônus do credor (princípio da concentração). **9**. A falta de oportuna renovação da especialização da hipoteca é outro fator de sua ineficácia, determinante do cancelamento.

IV. **Dispositivo**. **10**. 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

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

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 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. 250, III, e 251, I; CPC, art. 828.

Jurisprudência citada: CSM, AC n.º 256.993 e AC n.º 0000011-71.2010.8.26.0101; CGJ/SP, Proc. n.ºs 346/2002, 904/2003, 7/2004 e 1062/2002.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

A interessada, ora recorrente, ROSANGELA MEDEIROS DE CASTRO SOUZA, pretende o cancelamento do registro da hipoteca que tem por objeto bem imóvel de sua propriedade, matriculado sob o n.º 15.740 do 17.º RI desta Capital, e da averbação da correspondente cédula hipotecária, emitida pela credora hipotecária Bandeirantes Crédito Imobiliário S/a.

Pondera que a dívida garantida foi, há mais de vinte e cinco anos, satisfeita, porém, extraviada a via original do instrumento de quitação, o cancelamento, lastreado no pagamento do débito, restou comprometido. Agora, entretanto, é requerido com base no decurso do prazo de trinta anos

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

de sua contratação, ou seja, à vista de sua perempção. Invoca, ainda, em sua manifestação de fls. 1-8, a prescrição da pretensão de cobrança.

O requerimento foi prenotado sob o n.º 297.151 (fls. 44). Ato contínuo, o Oficial do 17.º RI desta Capital, em sua manifestação de fls. 47-49, ao justificar o juízo negativo de qualificação registral, reportou-se a ausência da via original da cédula hipotecária integral n.º 3260, falta então a desautorizar o cancelamento requerido, que, não exibida certidão judicial de inexistência de ação de cobrança em curso promovida pelos credores, não pode se basear em suposta perempção.

O MM Juízo Corregedor Permanente deu por prejudicado o pedido de providências, porque ausente a via original da cédula hipotecária. Por meio da r. sentença de fls. 98-104, e com o propósito de orientar uma futura prenotação, respaldou o óbice apontado pelo Oficial, que condicionou o cancelamento lastreado na aventada perempção à prévia comprovação de inexistência de ação de execução do débito garantido pela hipoteca.

Rejeitados, pela r decisão de fls. 123, os embargos de declaração de fls. 110-114, a interessada, sem nada inovar, reiterando suas anteriores alegações, interpôs a apelação de fls. 126-134, admitida como recurso administrativo (fls. 142, item 1), o do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-lei Complementar n.º 3/1969), de fato, o adequado, diante do dissenso registral estabelecido, cuja apreciação cabe a esta Corregedoria Geral da Justiça.

A d. Procuradoria Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 152-153, manifestou-se pelo provimento do recurso.

É o relatório.

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

1. A hipoteca, direito real cujo cancelamento é requerido pela interessada/recorrente, devedora hipotecária, ROSANGELA MEDEIROS DE CASTRO SOUZA, foi convencionada no dia 4 de maio de 1982, há mais de quarenta anos, em garantia do pagamento do saldo do preço de venda e compra, parcelado em centro e oitenta prestações mensais e consecutivas, vencida a primeira delas no dia 4 de junho de 1982.

Os vendedores José San Miguel Feijoó e Luiza San Miguel, que eram os proprietários do bem imóvel alienado à devedora hipotecária, por ela dado em garantia real, matriculado sob o n.º 15.740 do 17.º RI desta Capital (cf. r. 3, fls. 86), cederam os seus direitos a Bandeirantes Crédito Imobiliário S/a, que, ao assumir a posição de credora hipotecária, emitiu a cédula hipotecária n.º 3260, título representativo do crédito hipotecário (cf. av. 4 e av. 5, fls. 86-87).

2. A dívida garantida, infere-se do documentado nos autos, foi satisfeita. O pagamento teria sido reconhecido pela credora hipotecária; é o que se deduz (em especial) da quitação lançada na cédula hipotecária.

Houve, contudo, questionamento da autenticidade das firmas apostas no termo de quitação, dúvidas a respeito dos atos de autenticação notarial, não reconhecidos pelo 20.º Tabelião de Notas, daí a frustração do intencionado cancelamento, pleiteado, inicialmente, com base no art. 251, I, da Lei n.º 6.015/1973, relativo à prenotação n.º 265.278, de 14 de dezembro de 2022 (fls. 25).

Os fatos ensejaram apuração no âmbito criminal. No curso da investigação, Maria Antonieta Rime, uma das subscritoras do termo de quitação, representante (à época) da credora hipotecária, admitiu como sua a assinatura lá lançada e confirmou a liquidação da dívida. Antonio Alves de

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

Souza, o outro subscritor do título, faleceu. O falso foi afastado; o inquérito policial arquivado (fls. 30-31 e 32-33, item 2).

Nada obstante, o termo de quitação não foi regularizado: a via original da cédula hipotecária n.º 3260, documento no qual a dívida foi dada por quitada, encaminhado pelo Oficial do 17.º RI à autoridade policial (fls. 27-29, parte final, e 35-36), extraviou-se.

Também não foi obtida autorização expressa da credora nem declaração substitutiva, então em documento à parte, dando por satisfeito o débito. Não há, enfim, prova efetiva do pagamento.

Sobrou a cópia de fls. 21-24, cópia da cédula hipotecária, título formalmente inapto, que não se presta para fins de averbação do cancelamento de hipoteca.

3. O pedido de cancelamento, todavia, não mais se ampara na quitação da dívida hipotecária, liquidação aqui levantada somente para contextualizar os embaraços enfrentados, a reforçar a legitimidade do ato registral buscado, lastreado na perempção da hipoteca, e aí, para tanto, a via original do título não é necessária.

Suficiente, na hipótese vertente, o requerimento formulado pela interessada e o decurso do lapso temporal de trinta anos.

Há, aliás, em casos símiles, precedentes desta E. 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 GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

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 decidido, não está prejudicado. É, ademais, improcedente, pois descabidas as exigências feitas. Nem a via original da cédula hipotecária nem a certidão judicial de distribuição, negativa de existência de ações em nome do credor hipotecário em face da interessada/recorrente, são, aqui, necessárias.

4. O prazo da hipoteca, de seu vencimento, correspondente ao fixado para o pagamento da obrigação, que, *in concreto*, era de quinze anos, sequer foi prorrogado, embora pudesse sê-lo até trinta anos, contados da data da contratação, aperfeiçoada no dia 4 de maio de 1982.

A hipoteca, submetida a um termo resolutivo, já ultrapassado, caducou, extinguiu-se, *ipso facto*; o decurso do prazo, o seu vencimento, fato jurídico, importou, automaticamente, a cessação da eficácia do 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 GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

O advento do termo final, não (convém insistir) prorrogado, implicou o pleno exaurimento de seus efeitos (limitados temporalmente), o esgotamento da eficácia do registro constitutivo.

Essa lógica, a propósito, orientou, há tempos, o precedente n.º 159/2002-E desta Corregedoria, no processo CGJ/SP n.º 1062/2002, da lavra do atualmente Des. Marcelo Fortes Barbosa Filho, aprovado, no dia 2.4.2002, pelo Des. Luiz Tâmbara, à época Corregedor Geral da Justiça. Lá, envolvendo, o dissenso, hipotecas com prazo (não renovado) de dois anos, constou:

> Não se pode questionar a viabilidade da submissão de hipotecas a um termo resolutivo, à semelhança do que ocorre, também, com a propriedade, de maneira que o advento do evento futuro e certo, correspondente ao decurso do prazo de vinte e quatro meses, implicou a extinção dos efeitos produzidos pelo direito real em apreço.
>
> O decurso de tal lapso temporal materializou-se em sua integridade, mesmo porque não foi trazido qualquer novo elemento para cada uma das matrículas analisadas.

Sob essa perspectiva, é oportuno reproduzir o pensamento de 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 automàticamente, 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,

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

ou através de prorrogações, cessa ao terminar o última dia dos vinte anos.[3]

Impõe-se, sob essa ótica, suficiente por si, o cancelamento requerido, que se dá à luz do art. 250, III, da Lei n.º 6.015/1973, conforme o qual "far-se-á o cancelamento: ...; III – a requerimento do interessado, instruído com documento hábil."

In casu, segundo apropriado e autorizado apontamento de Narciso Orlandi Neto, "bastará o requerimento, porque a prova estará na própria matrícula".

O prazo da hipoteca escoou há mais de duas décadas, o seu vencimento não foi prorrogado, ao menos, não houve a exigida averbação, agora não mais possível, porque, nesse passo, aliás, há mais de dez anos, decorrido o prazo trintenário da perempção, fatal, fixado por norma cogente.

Nada impede a sujeição do cancelamento da hipoteca ao art. 250 da Lei n.º 6.015/1973, caso inaplicável a disposição específica do art. 251, se, embora cessada a eficácia da hipoteca, e a do registro, a situação determinante do cancelamento não se encaixar em uma das hipóteses lá (pela regra especial) abrangidas.

5. A garantia hipotecária, de qualquer maneira, perimiu. Sob esse enfoque, por conseguinte, e aí definitivamente, de forma candente, e sem espaço para dúvidas, questionamentos, a hipoteca está extinta; e, logo, o seu cancelamento é inafastável. 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

[3] *Tratado de Direito Privado*: *parte especial*: *direito das coisas*: *direitos reais de garantia*: *hipoteca*; *penhor*; *anticrese*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1958, p. 47-48. t. XX.

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

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." (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."[4]

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[5]), extingue-se automaticamente a garantia real, extinguiu-se, assim, *in concreto*, a hipoteca, *ipso iure*, porque, além de (acima realçado) aqui não prorrogado (o prazo), de não estendida a eficácia, a da hipoteca, tampouco, antes do transcurso do prazo trintenário,

---

[4] Tupinambá Miguel Castro do Nascimento. *Hipoteca*. Rio de Janeiro: Aide, 1996, p. 113.
[5] *Op. cit.*, p. 308.

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

ocorrida a sua reconstituição, 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 meramente regularizatório, a ser pedido pelo interessado ao oficial."[6]

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

6. Vossa Excelência ainda bem esclarece que a perempção da hipoteca e a prescrição da pretensão de cobrança, relacionada então à obrigação garantida, não se confundem, por isso, é possível a "perempção da garantia ocorrer antes da prescrição da obrigação garantida"[7], 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,

---

[6] *Código Civil comentado*: *doutrina e jurisprudência*. Min. Cezar Peluso (coord.). 18.ª ed. São Paulo: Manole, 2024, p. 1500.
[7] *Ibidem*.

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

de pleno direito, passando a dívida a ficar sem garantia.[8] (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. ...[9]

Assim sendo, não faz sentido a exigência feita, questionada pela interessada/recorrente, o condicionamento oposto ao cancelamento, que, em conformidade com o Oficial, prestigiado pela MM Juízo Corregedor Permanente, dependeria da comprovação (por meio de certidão forense, de distribuidores judiciais) de inexistência de execução do débito garantido, de processo instaurado pela credora hipotecária em face da interessada.

Inadmissível, e aí porque estranha à qualificação registrária, aos seus limites, a indagação de uma realidade extratabular.[10]

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.

7. Há, por fim, um outro aspecto a ser considerado, também

---

[8] *Código Civil brasileiro interpretado*. 3.ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1944, p. 366. v. X.
[9] *Curso de Direito Civil*: *Direito das coisas*. 31.ª ed. São Paulo: Saraiva, 1994, 411. v. 3.
[10] 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 GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

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, pelo art. 1.498 do Código de 2002, inaplicável por força de seu art. 2.028), 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 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.

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

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

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. ..."[11]

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"[12], 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, assim como a averbação da emissão da cédula hipotecária.

Pelo todo exposto, o parecer que ora submeto à apreciação de Vossa Excelência propõe o **provimento** do recurso administrativo e, por conseguinte, o **cancelamento** do r. 3 e da av. 5 da matrícula n.º 15.740 do 17.º RI desta Capital.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

---

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

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 1379FA8.

CONCLUSÃO

Em 28 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1021202-36.2025.8.26.0100

Vistos

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou provimento ao recurso administrativo e determino o cancelamento do r. 3 e da av. 5 da matrícula n.º 15.740 do 17.º RI desta Capital.

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 1021202-36.2025.8.26.0100 e o código 137CA12.