

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1092118-66.2023.8.26.0100

(589/2023-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 – AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO PELO CREDOR HIPOTECÁRIO QUE IMPEDE O RECONHECIMENTO DA PEREMPÇÃO – PEDIDO UNILATERAL QUE, ADEMAIS, IMPLICA NO ESVAZIAMENTO DA GARANTIA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **TADEU ANTONIO COELHO e MARIA FERNANDA COELHO**, contra a r. sentença de fls. 36/39, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, mantendo a negativa de cancelamento da averbação da hipoteca que grava a matrícula n.º 74.747.

Em síntese, a exigência do Registrador foi (fls. 12):

"Em atenção ao Instrumento Particular apresentado, cumpre informar que, consta averbado sob nº 05, na matrícula nº 74.747,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092118-66.2023.8.26.0100 e o código F3216B.

uma penhora em garantia da dívida no valor de R$ 452.145,76 ajuizada pelo Banco Bradesco S.A.

Em virtude do exposto, apresentar os cancelamentos dos ônus (hipoteca e penhora) emitidos pelo Banco Bradesco S/A para que possamos cumprir o requerido".

Os recorrentes, em suma, sustentam que o prazo de vigência da hipoteca está extinto porque passados 30 anos da data do título. Não há perda da garantia em vista da penhora existente.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 61/62).

É o relatório.

Opino.

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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092118-66.2023.8.26.0100 e o código F3216B.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece guarida.

Pretendem os recorrentes cancelar o registro de nº 02 (01/04/1993) da Matrícula n.º 74.747 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, pelos quais os recorrentes deram em hipoteca o imóvel ao Banco Bradesco S/A em garantia de dívida de Cr$ 678.094.586,04 (fls. 08/10).

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** - a 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."*

Não consta dos autos que a credora Banco Bradesco S/A tenha anuído com o cancelamento pretendido em desatenção ao que dispõe o inciso I suprarreferido.

[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 LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092118-66.2023.8.26.0100 e o código F3216B.



Tampouco houve demonstração do pagamento da obrigação.

E, a despeito do vencimento do prazo de 30 anos, *in casu*, conforme averbação nº 05, feita em 13 de dezembro de 2013 na matrícula acima referida, o imóvel dela objeto, foi penhorado por ordem do Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, da Capital, emanada nos autos da Ação de Execução, processo nº 0144092-30.2007, movida pelo Banco Bradesco S/A em face dos recorrentes a impedir a pretensão inaugural.

Ora, no caso telado o credor exerceu o direito de executar a garantia antes do decurso do prazo de 30 anos, não havendo, portanto, como se reconhecer, nesta esfera administrativa, a extinção da garantia pelo decurso do prazo.

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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092118-66.2023.8.26.0100 e o código F3216B.

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 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 <u>não implica</u> necessariamente no

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092118-66.2023.8.26.0100 e o código F3216B.

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 administrativa, tal como pretendido, implica no total esvaziamento da garantia em prejuízo do credor, devendo a questão ser levada ao Juízo competente, obedecido o devido processo legal, sob a luz do contraditório.

Ante o exposto, o parecer que 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, 15 de dezembro de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092118-66.2023.8.26.0100 e o código F3216B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 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 1092118-66.2023.8.26.0100

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 e a ele **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 1092118-66.2023.8.26.0100 e o código F3218E.