

Dados Básicos

Fonte: 2012/00114381

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 30/11/2012

Data de Aprovação: 04/12/2012

Data de Publicação: 19/12/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Atibaia

Relator: Tânia Mara Ahualli

Legislação: Art. 251 da Lei 6.015/73 e item 121 do Capítulo XX, das NSCGJ.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Hipoteca – Cancelamento das averbações do gravame – Falta de prova da quitação pelo devedor hipotecário – Necessidade de manifestação dos credores – Nulidade da sentença.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 2012/00114381 (459/2012-E)

Autora do Parecer: Tania Mara Ahualli

Corregedor: José Renato Nalini

Data do Parecer: 30/11/2012

Data da Decisão: 04/12/2012

REGISTRO DE IMÓVEIS – Hipoteca – Cancelamento das averbações do gravame – Falta de prova da quitação pelo devedor hipotecário – Necessidade de manifestação dos credores – Nulidade da sentença.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de procedimento administrativo, proposto por Paiaguas Promotora de Vendas Ltda., em face da recusa da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Atibaia em proceder ao cancelamento das averbações de hipoteca que gravam os imóveis objeto das matrículas 6.326, 27.217, 27.218, 27.219, 932, 933 e 934 daquela Serventia, por falta da apresentação da regular quitação expedida pelos credores.

Vieram aos autos informações da Registradora de Imóveis (fls. 728/729).

A MM Juíza Corregedora Permanente manteve os óbices apresentados pela Registradora (fls. 731/732), o que ensejou a interposição do presente recurso (fls. 750/758).

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento (fls. 771/774).

É o relatório.

Pretende a recorrente o cancelamento das averbações de hipoteca constantes das matrículas 6.326, 27.217, 27.218, 27.219, 932, 933 e 934, do Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, sendo credores Joaquim Luiz Magalhães, Jorge Celestino de Carvalho, Neuza Szekely, Lilian Cristina Szekely, Marcus Alexandre Szekely e Silvia Luciana Szekely Gasciarino, em decorrência do pagamento da dívida ocorrido no bojo de processo judicial.

A MM Juíza Corregedora Permanente manteve a recusa, por entender que a pretensão de dispensa da quitação pelos credores hipotecários está em confronto à expressa determinação legal, disposta no artigo 251 da lei 6.015/73, bem como do item 121 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça (fls. 731).

O artigo 251 da Lei de Registros Públicos estabelece que o cancelamento de hipoteca só se dará:

“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 (artigo 698 do Código de Processo Civil);

III - na conformidade com a legislação referente às cédulas hipotecárias.”

Na presente hipótese, não há notícia sobre a manifestação de vontade dos credores.

Conforme lição de José Roberto Ferreira Gouvêa, em seu artigo "Nota sobre a Hipoteca no Registro de Imóveis" (Direito Registral, Organizadores Ricardo Dip e Sérgio Jacomino, vol. V, pág. 648/649, Ed. Revista dos Tribunais):

"O cancelamento da hipoteca através de autorização expressa do credor independe de procedimento judicial, cabendo ao interessado promover-lo por meio de requerimento formulado ao Oficial do Registro Imobiliário, com a devida prova. Trata-se de fato estranho à obrigação principal; esta, não obstante a permissão dada pelo credor ao cancelamento da garantia, pode permanecer íntegra. Nesses casos, em que apesar da autorização ao cancelamento da hipoteca a obrigação principal persiste, considera-se que o credor renunciou à garantia, passando à condição de credor quirografário. Exige-se que a autorização seja expressa, isto é, exposta em termos categóricos, de modo a não deixar dúvida quanto à vontade do credor."

As regras específicas de direito registral possuem como característica primordial a formalidade e não podem ser afastadas por disposições de caráter geral.

Entendo ser indispensável intimação dos credores no processo administrativo proposto pela recorrente, o que terna de nulidade a decisão proferida.

O argumento, trazido em sede de recurso, de que os documentos juntados são hábeis a comprovar a extinção das obrigações assumidas pela devedora hipotecária, em consonância com a legislação civil (artigos 1499 e 250 do Código Civil) não tem o condão de flexibilizar as normas rígidas que regem a matéria e dispensar a participação dos interessados neste procedimento.

Apenas no caso de existir dissenso sobre a integralidade do pagamento e oposição ao cancelamento das averbações por parte dos credores hipotecários é que se deve remeter as partes para solução em processo judicial, que examinará a relação obrigacional existente entre elas.

Pelo exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, é no sentido de ser anulada a r sentença recorrida, para que se intimem os credores hipotecários.

Sub censura.

São Paulo, 30 de novembro de 2012.

TÂNIA MARA AHUALLI, Juíza Assessora da Corregedoria

PROCESSO Nº 2012/114381 – ATIBAIA – PAIAGUAS PROMOTORA DE VENDAS LTDA –
Advogados: VIVIANE GUARIZA MENEGUETTI, OAB/SP 191.514 e JULIO CESAR DE OLIVEIRA,
OAB/SP 243.249.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos,
que adoto, anulo a sentença recorrida para que se dê oportunidade de manifestação dos
credores hipotecários, intimando-os para participação no processo.

São Paulo, 04 de dezembro de 2012.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 19/12/2012)