



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 2013/00113367

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 11/11/2013

Data de Aprovação 14/11/2013

Data de Publicação: 27/11/2013

Cidade: Santos (3º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Tânia Mara Ahualli

Ementa

Registro de Imóveis – Procedimento administrativo em que se pleiteia unilateralmente o cancelamento de averbação de pacto comissório – Necessidade da comprovação do cumprimento da obrigação – Impossibilidade do reconhecimento de prescrição na via administrativa – Recurso não provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 2013/00113367 (490/13-E)

Recorrente: Argentina Rodriguez Novaes.

Recorrido: 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Registro de Imóveis – Procedimento administrativo em que se pleiteia unilateralmente o cancelamento de averbação de pacto comissório – Necessidade da comprovação do cumprimento da obrigação – Impossibilidade do reconhecimento de prescrição na via administrativa – Recurso não provido.

Argentina Rodriguez Novaes interpôs recurso administrativo em face da decisão proferida pelo MM Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis de Santos (fl. 35/39), que manteve os óbices apresentados ao pedido de cancelamento da averbação constante da matrícula 3.513, de sua titularidade (fls.46/49).

Invoca a recorrente a possibilidade da realização do ato, por não estar vinculado aos requisitos legais mencionados pelo Registrador, e por ter se operado a prescrição ou a perempção do pacto comissório.

Foram ofertadas informações pelo Registrador (fl. 29).

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifesta-se pelo não provimento do recurso (fls. 63/66).

É o relatório. Passo a opinar.

Alega a recorrente que sobre o apartamento de sua propriedade recai uma averbação de pacto comissório, passível de cancelamento unilateral. Pleiteia a aplicação analógica da regra dos artigos 1.436 e 1.499 do Código Civil, endereçada ao penhor e à hipoteca, reconhecendo a perempção também ao instituto em tela.

O Registrador esclarece que há impossibilidade no atendimento do pedido, pela falta de comprovação da

presença dos requisitos previstos em lei (fl. 29).

A pretensão da recorrente não merece acolhida.

Não se pode cogitar em aplicação analógica de norma quando existe disposição legal específica para o caso.

O artigo 250, da Lei 6.015/73, enumera três formas em que se permite o cancelamento de averbação: em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; a requerimento unânime das partes que participaram do ato registrado ou a requerimento do interessado instruído com documento hábil.

A recorrente não comprovou a quitação ou o cumprimento do negócio jurídico avençado.

Como bem expôs o MM Juiz Corregedor Permanente, "é certo que o tempo decorrido desde a inscrição sugere prescrição. Porém, inúmeras são as hipóteses de interrupção ou mesmo de impedimento ao curso do prazo prescricional que podem guardar relação com fatos judiciais ou extrajudiciais, não anotados nos cartórios locais. É o que se extrai do disposto nas regras contidas nos artigos 168 e seguintes do Código Civil de 1916 e artigos 197 e seguintes do novo Código Civil." (fl. 35)

Não é admissível a presunção da extinção da obrigação pelo mero decurso de tempo, sendo necessário o pronunciamento judicial. Farta jurisprudência neste sentido está colecionada no corpo da r sentença recorrida (fl. 35/39).

Neste sentido é a manifestação do Douto Procurador de Justiça, que pondera não ser possível, na via administrativa e sem o contraditório, o reconhecimento de prescrição, sob pena de colocar em risco direito de terceiros.

Pelo exposto, o parecer que levo à apreciação de Vossa Excelência, é pelo não provimento do recurso.

São Paulo, 11 de novembro de 2013.

TÂNIA MARA AHUALLI, Juíza Assessora da Corregedoria

**PROCESSO Nº 2013/113367 - SANTOS - ARGENTINA RODRIGUES NOVAES - Advogado:
MARCELO PEREIRA MUNIZ, OAB/SP 115.055.**

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

São Paulo, 14 de novembro de 2013.

(a) **JOSÉ RENATO NALINI**, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 27/11/2013)