



CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA  
Rua José Camacho, nº 585 - CEP 76800-000 - Porto Velho - RO - www.tjro.jus.br/corregedoria/  
Telefone (69) 3309-6011 - email:cgj@tjro.jus.br

## DECISÃO - CGJ Nº 401/2024

### **APELAÇÃO SEI 0006764-94.2023.8.22.8800**

Origem: Ariquemes/7010790-26.2023.8.22.0002

**Apelantes:** Edmilson Ferreira da Silva e Silvanira Dias dos Santos Ferreira

Advogado: Efsen Ferreira dos Santos Rodrigues (OAB/RO 4952)

**Interessado:** 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes

Corregedor Geral da Justiça: Des. Gilberto Barbosa

### **Vistos etc.,**

Cuida-se de **Recurso de Apelação** interposto por **Edmilson Ferreira da Silva e Silvanira Dias dos Santos Ferreira** contra sentença que, no processo PJe 7010790-26.2023.8.22.0002, proferiu o Juiz Corregedor Permanente da Comarca de Porto Velho, em Dúvida apresentada pela serventia do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes que, pela nota de devolução 217/2023, exigiu autorização do credor como condição para averbar, na matrícula 40.574, o cancelamento das hipotecas AV-1 e AV-2.

Afirma que as hipotecas foram averbadas, em 03.12.1982, há mais de quarenta e um anos e, por ter transcorrido o prazo prescricional de trinta anos, não mais podem ser exigidas ou executadas e, tendo ocorrido a preempção da hipoteca, não se faz necessário apresentar anuência do credor hipotecário.

Sustenta indispensável a baixa da hipoteca para regularizar o imóvel e que, ao contrário do entendimento do notário, deve ele analisar o tempo de prescrição de trinta anos para eventual cancelamento do registro por preempção da hipoteca.

Pontua que o prazo de preempção da hipoteca não comporta suspensão ou interrupção, pois de natureza fatal e transcorrido o prazo de trinta anos estará extinta a hipoteca. Portanto, o oficial de Registro de Imóveis está habilitado para efetuar o cancelamento da inscrição da hipoteca mediante simples requerimento da parte interessada.

Nesse contexto, pede que seja reformada a sentença para julgar improcedente a dúvida registral e, por consequência, determinar a baixa das averbações AV-1 e AV-2 do imóvel de matrícula 40.574, do 1º Registro de Imóveis de Ariquemes, sem necessidade de autorização do credor hipotecário por tratar-se de hipoteca preempta, id. 95831656.

Oficiou no feito a Procuradora de Justiça Vera Lúcia Pacheco Ferraz de Arruda, manifestando-se pelo provimento do apelo, id. 6786334.

É o relatório. **Decido.**

Imperioso o acolhimento integral do pedido, pois estão peremptas as hipotecas cedulares AV1-1 e AV-2, averbada, em 03.12.1982, na matrícula 40.574, do imóvel rural lote 35, gleba 18 do Projeto de Assentamento Dirigido Burareiro, no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes (certidão de inteiro teor id. 93280457), pois transcorreram quarenta e um anos desde a sua instituição, sem que tenham sido renovadas ou executadas.

Em que pese instituída a hipoteca quando vigorava o artigo 817 do Código Civil, de 1916, o prazo decadencial de trinta anos não foi modificado no novo artigo 1.485 do Código Civil de 2002, que mantém o prazo máximo de trinta anos da hipoteca averbada ou prorrogada, a contar da data do negócio jurídico, *verbis*:

*“Art. 1.485. 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.”*

Sujeita ao prazo decadencial de trinta anos, após esse prazo, a hipoteca somente é exigível se renovada por novo título e novo registro, o que não é o caso dos autos, pois revela a certidão de inteiro teor que já se passaram quarenta e um anos e não ocorreu nenhuma outra averbação ou renovação da hipoteca após 03.12.1982, não mais existindo, portanto, as características de literalidade, autonomia, abstração e cartularidade.

Nos termos do artigo 234 do Decreto-Lei 70/66, que institui a cédula hipotecária, o cancelamento da averbação poderá ser feito por sentença que reconheça a decadência e não só pela apresentação das cédulas quitadas e da concordância do credor, *verbis*:

*“Art.24: O cancelamento da averbação da cédula hipotecária e da inscrição da hipoteca respectiva, quando se trate de liquidação integral desta, far-se-ão:  
I – à vista das cédulas hipotecárias devidamente quitadas, exibidas pelo devedor ao Oficial do Registro Geral de Imóveis;  
II - por sentença judicial transitada em julgado”.*  
*Parágrafo Único: Se o devedor não possuir a cédula hipotecária quitada, poderá suprir a falta com a apresentação de declaração de quitação do emitente ou endossante em documento à parte”*

A exigibilidade das cédulas de crédito existe em função do negócio jurídico anterior e estão a ele vinculadas, portanto desaparecendo a obrigação firmada pelo negócio em razão do decurso de tempo, desaparece também o gravame que lhe é subjacente; cessada a garantia real, com a extinção da dívida assegurada, cessa, de igual modo, a hipoteca, relação jurídica acessória que segue a principal.

Notadamente pelo fundamento que se opõe à perpetuidade do direito real, tendo escoado o triplo decênio após a emissão da cédula de crédito averbada há quarenta e um anos, pode ser mitigada a exigência do artigo 24 do Decreto-Lei 70/66 e, por consequência, afastada a comprovação da concordância do credor para averbar o cancelamento da hipoteca na matrícula do imóvel.

A propósito, aliás, leciona Francisco Eduardo Loureiro que é fatal o prazo de trinta anos, pois não se aplicam as causas suspensivas, impeditivas e interruptivas próprias do instituto da prescrição, de modo que escoado o prazo de trinta anos se extingue de pleno direito a hipoteca, mesmo antes da averbação no registro imobiliário que possui efeito meramente regularizatório, *verbis*:

*“O prazo de trinta anos é de natureza decadencial, de modo que não se aplicam as causas impeditivas, suspensivas e interruptivas aplicáveis à prescrição. Escoado o prazo, a hipoteca se extingue de pleno direito, ainda que antes do cancelamento junto*

ao registro imobiliário, cujo efeito é meramente regularizatório, a ser pedido pelo interessado ao oficial.

*Não se confundem perempção da hipoteca com prescrição da pretensão da obrigação garantida. Disso decorre a possibilidade da perempção da garantia ocorrer antes da prescrição da obrigação garantida, que se converterá em quirografária (...) Ultrapassado o prazo fatal de trinta anos, somente subsiste a garantia real mediante novo contrato de hipoteca e novo registro imobiliário” (Código Civil Comentado, Coordenado pelo Ministro Cezar Peluso, editora Manole, p. 1.590).*

E continua:

*“Podem as partes convencionar livremente o prazo da hipoteca, desde que não supere o limite cogente de 30 anos. Como ensina Caio Mário da Silva Pereira, não convém à estabilidade dos negócios e ao interesse social o estabelecimento de garantia real perpétua ou demasiado prolongada. Escoado o prazo trintenário, com termo inicial da data do contrato e não do registro da garantia real, pois a lei expressamente assim estabeleceu, dá-se a perempção, ou usucapião da liberdade (‘usucapio libertatis’) da garantia real. A obrigação subsiste, mas a garantia real perime.*

*[...] A prorrogação se faz por simples requerimento escrito das partes, tal como diz a lei, devidamente averbada no registro imobiliário, sem necessidade de escritura pública ou de novo título de hipoteca, constituindo exceção à regra geral do art. 108 do Código Civil. Deve ser convencionada antes do prazo trintenário fatal, pois, após o seu decurso exige-se a constituição de nova garantia.*

*[...]*

*O prazo de 40 anos é de natureza decadencial, de modo que não se aplicam as causas impeditivas, suspensivas e interruptivas aplicáveis à prescrição. Escoado o prazo, a hipoteca se extingue de pleno direito, ainda antes do cancelamento do registro imobiliário, cujo efeito é meramente regularizatório, a ser pedido pelo interessado ao oficial. Não se confunde perempção da hipoteca com prescrição da pretensão da obrigação garantida. Disso decorre a possibilidade da perempção da garantia ocorrer ante da prescrição da obrigação garantida, que se converterá em quirografária. A regra somente vale para as hipotecas convencionais, não se estendendo às legais ou judiciárias, que perduram enquanto se prolongar a situação jurídica que elas visam a acautelar.*

*Ultrapassado o prazo fatal, de 30 anos, somente subsiste a garantia real mediante novo contrato de hipoteca e novo registro imobiliário. Diz a lei que a hipoteca, em tal caso, reconstitui-se, mantendo a ordem de preferência que lhe competir. [...] O prazo de renovação da especialização da hipoteca caiu de 30 para 20 anos. No comentário ao art. 1.485, vimos que o prazo de perempção da hipoteca, que no CC/1916 era de 30 anos, caiu para 20 e foi novamente aumentado, por força da Lei 10.931/2004, para 30 anos. Esqueceu-se o legislador, porém, de amoldar o prazo de renovação da especialização ao prazo de perempção, como seria desejável segundo à tradição em nosso sistema.*

*O preceito vale para todas as modalidades de hipoteca. Enquanto durar a obrigação, vigoram a garantia, que lhe é acessória, e o respectivo registro. As hipotecas legais e judiciárias não se encontram sujeitas à perempção, estudada no art. 1.485. Ao final de 20 anos, deve ser renovada a especialização sem alteração da ordem de preferência da garantia, mediante simples averbação no registro imobiliário.*

*As hipotecas convencionais estão sujeitas à perempção, no prazo de 30 anos. Antes disso, porém, ao se completarem 20 anos da vigência da garantia, deve haver nova especialização da hipoteca, sem alteração da ordem de preferência. Caso o devedor ou terceiro prestador da garantia se recusem a manifestar consentimento à renovação da especialização, a garantia corre risco de extinção e provoca o vencimento antecipado da dívida.*

*A necessidade de renovação da especialização explica-se do seguinte modo, segundo Carvalho Santos: presume a lei que tenha havido alteração do valor dos imóveis, ou melhor, que tenha havido alterações que precisam ser constatadas, em benefício dos interessados, por meio de nova avaliação. A não renovação da especialização provoca*

a sua extinção, em razão da falta de persistência de requisito formal." (Código Civil Comentado - Coordenação Ministro Cezar Peluso, Manole, p. 1.412/1.426).

Washington de Barros Monteiro, vale ressaltar, não destoia desse entendimento:

*"Dentre outros requisitos, deve o contrato hipotecário mencionar o prazo fixado para o vencimento da hipoteca. Esse prazo pode ser prorrogado mediante simples averbação no Registro de Imóveis, requerida por ambas as partes. Mas a prorrogação não pode ultrapassar de 30 anos da data do contrato. Decorrido o prazo, o contrato hipotecário não mais prevalece. Subsistirá o direito de garantia, apenas, se reconstituído por novo título e nova inscrição, mantida nesse caso a precedência que lhe competia [...] O cabo de 30 anos da inscrição ocorre, por conseguinte, perempção da hipoteca. Observe-se, contudo, que essa perempção pode ocorrer, sem que se verifique prescrição da obrigação garantida pela hipoteca, desde que interrompido ou suspenso o respectivo prazo pelos meios regulares previstos em direito. Mas o prazo de 30 anos, estabelecido para a perempção, não comporta suspensão ou interrupção, porque de natureza fatal. Perempta a hipoteca, pelo decurso do prazo, a contar da inscrição, ao credor não mais permite executá-la. Anote-se ainda que a perempção pelo transcurso do tempo só diz respeito às hipotecas convencionais; as legais perduram indefinidamente, enquanto se prolongar a situação jurídica, que elas visam a acautelar. Apenas se lhe renova a especialização." (Washington de Barros Monteiro, Curso de Direito Civil - Direito das Coisas, ed. Saraiva, p. 411/412).*

Portanto, após o decurso do prazo legal de trinta anos, sem a devida prorrogação ou averbação de novo contrato, não subsiste mais o gravame, pois a hipoteca perderá por absoluto os seus efeitos, ainda que o cancelamento não tenha sido averbado no registro imobiliário como dispõem os artigos 248 e 251, III da Lei 6.015 que, nesse caso, tem efeito meramente regularizatório.

Nesse sentido, a propósito, caminha a jurisprudência:

**"CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. DIREITO POTESTATIVO. DECADÊNCIA. TRINTA ANOS. UNIÃO ESTÁVEL. OUTORGA DO COMPANHEIRO. CONSENTIMENTO DESNECESSÁRIO. RECURSO IMPROVIDO.**

**1. Embargos à execução julgados improcedentes para manter a hipoteca que recai sobre o imóvel.**

**2. Rejeitada a prejudicial de prescrição. 2.1. A hipoteca se sujeita ao prazo decadencial.**

**2.2. Tendo em vista que os direitos potestativos não sofrem efeitos de leis supervenientes que os alterem, as hipotecas gravadas sob o regime do Código Civil de 1916 continuam sujeitas ao prazo de perempção de trinta anos, previsto em seu art. 817, mesmo que seu termo final se dê na vigência do Código de 2002." (TJDFT, AC 0003095-78.2014, 2ª Turma, Rel. Des. João Egmont, j. 11.03.2015).**

**"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – APELAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE OBRIGAÇÃO C/C CANCELAMENTO DE HIPOTECA – CÉDULA DE CRÉDITO RURAL COM GARANTIA HIPOTECÁRIA – PRESCRIÇÃO DO TÍTULO E DA OBRIGAÇÃO – VERIFICAÇÃO – DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO – CABIMENTO – EXTINÇÃO DA HIPOTECA- ARTIGOS 1.499, I E 1.485 DO NCCVERIFICAÇÃO – CANCELAMENTO- CABIMENTO – ART. 39 DO DECRETO-LEI 167/67. PEDIDO INICIAL PROCEDENTE- RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

**– Embora inexista prova do pagamento da obrigação descrita na cédula de crédito rural, prescrita esta, inclusive para ação de cobrança, deve ser declarada a inexigibilidade da obrigação.**

**– A hipoteca se extingue se configurada qualquer das hipóteses previstas no art. 1.499 do Código Civil e no art. 39 do Decreto-lei 167/67, dentre as quais consta a extinção da obrigação principal.**

**– A hipoteca também deve ser cancelada se não renovado o contrato de garantia acessória para até o prazo de 30 anos, contados da celebração do contrato principal,**

*nos termos do art. 1.485 do Código Civil.*

*– Passados mais de 30 anos da celebração da cédula de crédito rural e não havendo prova de que a credora renovou a garantia hipotecária nesse ínterim, deve ser cancelada a hipoteca garantidora da dívida também em razão da perempção.*

*– Recurso provido.” (TJMG, AC 7293310-33.2009.8.13.0024, 17ª Câmara Cível, Rel. Des. Márcia de Paoli Balbino, j. 24.11.2011).*

**"EMBARGOS DO DEVEDOR. HIPOTECA CONVENCIONAL. PRORROGAÇÃO. AVERBAÇÃO. EXTINÇÃO.**

*Ocorre a extinção da hipoteca convencional quando não averbada a prorrogação na margem do registro.” (AC 2.0000.00.378.698-9/000, 14ª CCível/TAMG, Rel. Des. Saldanha da Fonseca, j. 20.11.2002).*

**"AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE – PÊNHOA DE BEM COM ÔNUS HIPOTECÁRIO- HIPOTECA DATADA DE 20/12/1976 - PEDIDO DE BAIXA DA HIPOTECA, PELO DECURSO DO PRAZO PREVISTO NO ARTIGO 1485 DO CÓDIGO CIVIL - POSSIBILIDADE – AGRAVO PROVIDO.” (AI 0221853-38.2010.8.26.0000, 12ª Câmara de Direito Privado/TJSP, Rel. Des. Jacob Valente, j. 04.08.2010).**

*“Interesse processual – Ação ordinária de preceito cominatório, requerendo a condenação do réu a praticar ato que não pode ser realizado pelos autores – Pedido fundado no recebimento de documentos necessários para cancelamento de hipoteca - Possibilidade – Adequação entre o direito supostamente ofendido e o provimento jurisdicional invocado – Preliminar rejeitada. Julgamento antecipado da lide - Cerceamento de defesa – Inocorrência – Suficiência das provas já produzidas para a solução da controvérsia – Argumentação inapta a ensejar dilação probatória – Aplicação do artigo 330, I, do Código de Processo Civil – Arguição rejeitada Contrato – Obrigação de fazer – Cancelamento de hipoteca – Perempção – Reconhecimento – Transcurso do prazo de 30 (trinta) anos da celebração do contrato – Ausência de comprovação de novo contrato ou nova inscrição recaindo sobre os mesmo imóveis – Ônus do qual o apelante não se desincumbiu, a teor do artigo 333, II do Código de Processo Civil – Inteligência do artigo 817 do Código Civil/1916, artigo 1 485 do Código Civil/2002 e artigo 238 da Lei nº 6.015/1973. Ação procedente – Apelação desprovida.” (TJSP, AC 9175937-27.2007.8.26.0000, 12ª Câmara de Direito Privado/TJSP, Rel. Des. José Reynaldo, j. 01.04.2009).*

Impõe-se, pois, afastar os entraves postos pelo registrador para cancelamento dos gravames prescritos por não existir garantia real perpétua e, por consequência, a hipoteca, devendo ocorrer a liberação do bem gravado com fundamento análogo à “*usucapião libertatis*” também denominada perempção do registro.

Diante do exposto, julgo procedente o recurso de apelação e, por consequência, determino a averbação do cancelamento das hipotecas AV-1 e AV-2 na matrícula o imóvel 40.574.

Custas pelo apelante, por se tratar de hipótese prevista no artigo 207 da Lei de Registros Públicos.

Ao DEPEX para que, com cópia desta decisão, seja cientificado o Magistrado e o recorrente.

Publique-se a decisão no Diário da Justiça.

Com o trânsito em julgado e por força do artigo 203, II da Lei 6.015/73 e artigo 125 das Diretrizes Gerais Extrajudiciais, restitua os documentos à parte e expeça-se a certidão dessa decisão que deve servir de mandado.

Cumpra-se.

Porto Velho, 28 e maio de 2024

Des. Gilberto Barbosa

Corregedor Geral da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **GILBERTO BARBOSA BATISTA DOS SANTOS, Corregedor (a) Geral da Justiça**, em 28/05/2024, às 10:28 (horário de Rondônia), conforme § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no Portal SEI <https://www.tjro.jus.br/mn-sist-sei>, informando o código verificador **4068994** e o código CRC **9C76C4A5**.