



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0081788-13.2012.8.26.0100

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 11/02/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: São Paulo (5º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – HIPOTECA CEDULAR – ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL EM EXECUÇÃO TRABALHISTA - REGISTRO DE ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – NECESSIDADE DE CANCELAMENTO DAS HIPOTECAS AINDA NÃO CANCELADAS – IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0081788-13.2012.8.26.0100**, da Comarca de **São Paulo**, em que é apelante **WAGNER SARAIVA SARTORATO**, é apelado **5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.**", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RENATO NALINI (Presidente), EROS PICELI, GONZAGA FRANCESCHINI, ARTUR MARQUES, PINHEIRO FRANCO E RICARDO ANAFE.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2014.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0081788-13.2012.8.26.0100

Apelante: Wagner Saraiva Sartorato.

Apelado: 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Voto nº 33.928

REGISTRO DE IMÓVEIS – HIPOTECA CEDULAR – ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL EM EXECUÇÃO TRABALHISTA - REGISTRO DE ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – NECESSIDADE DE CANCELAMENTO DAS HIPOTECAS AINDA NÃO CANCELADAS – IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 42/44 que reconheceu impossibilidade do registro de escritura de venda e compra de imóvel em cuja matrícula constam registradas hipotecas

cedulares ainda não canceladas (R.3, R.4 e R.5).

Sustenta o apelante que o vendedor adjudicou o imóvel em execução trabalhista e que a adjudicação foi registrada na matrícula (R.11); que em razão da adjudicação ordenada pelo MM. Juiz da execução trabalhista, todos os atos posteriores estariam amparados pela ordem judicial, inclusive a posterior venda e compra; que o credor hipotecário foi cientificado da hasta pública, tendo até apresentado embargos de terceiro, os quais foram julgados improcedentes.

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Não consta da matrícula do imóvel o cancelamento das hipotecas cedulares, de forma que permanecem eficazes.

O registro não cancelado, conforme dispõe o art. 252 da Lei nº 6015/73, “produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”.

É de se notar, como afirmado pelo MM. Juiz sentenciante, a relevância da expressão “ainda que por outra maneira se prove que o título está desfeito, anulado ou rescindido”, contida no texto legal.

Nesse sentido, enquanto não cancelado o registro ele mantém sua eficácia mesmo em casos em que, por ventura, “certa realidade jurídica esteja em desacordo com a realidade física ou negocial” (Walter Ceneviva, Lei dos Registros Públicos Comentada, 19ª ed., São Paulo, Saraiva, 2009, nota ao art. 252, p. 579).

Não se olvida que o art. 1.499 do Código Civil determina que a hipoteca se extingue pela arrematação ou adjudicação.

Entretanto, em razão do princípio da legitimidade, “enquanto não cancelada a hipoteca no Registro de Imóveis, a garantia real continua a produzir seus efeitos. Assim, por exemplo, enquanto não cancelado o registro de hipoteca cédular, não poderá ser registrada a alienação do imóvel dado em garantia, ainda que a obrigação já tenha sido cumprida” (Registros Públicos – Teoria e Prática, 5ª ed., São Paulo, Método, 2014, p. 431).

O julgado trazido pelo apelante (fl. 50) não se aplica, pois não extraído de procedimento administrativo de dúvida, mas de procedimento jurisdicional contencioso no qual discutiu-se, justamente, a possibilidade do juiz expedir mandado de cancelamento do registro da hipoteca, como se vê de trecho do voto: “*A questão do recurso resume-se: na possibilidade ou não de expedição de mandado de cancelamento do registro da hipoteca ao Registro Imobiliário, diante da arrematação do imóvel*” (TJSP, Agravo de Instrumento 0026642-59.2013.8.26.0000, 27ª Câ. Dir. Privado, Rel. Berenice Marcondes Cesar, julg. 14.05.2013).

O fato é que, não cancelada a hipoteca, ela permanece formalmente hígida e não pode o Oficial proceder ao registro da escritura de venda e compra.

E o cancelamento não pode ser feito nesse procedimento de dúvida, visto que o que se pretendeu não foi a averbação do cancelamento, mas o acesso direto ao fôlio real da escritura de venda e compra.

O pedido administrativo de cancelamento do registro não se confunde com o processo de dúvida.

Não se encontram preenchidos, para o registro da escritura, os requisitos do art. 251 da LRP, os quais, em resumo, como afirmado pelo Oficial, exigem autorização do credor ou determinação judicial:

Art. 251 - O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:

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;

III - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.

Por fim, consigne-se que o fato da adjudicação ter sido registrada por ordem judicial não afasta a qualificação dos requisitos registrários de novos títulos (no caso a escritura).

Por todo o exposto, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Disponibilizado pelo TJSP em 24.02.2014)

