

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1013834-14.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Oceania Maria Carocci Crnkovic e outro**
 Requerido: **Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Carlos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Cuida-se de pedido de providências, através do qual os requerentes pretendem o imediato CANCELAMENTO DA HIPOTECA e sua respectiva averbação na matrícula supramencionada, com base nos artigos 238 da LRP e 1485 do Código Civil, a fim de que os detentores de fato e de direito do imóvel em questão possam usufruir plenamente deste, inclusive alienando-o sem que tenham como óbice a explicação, junto à possíveis compradores, a respeito de hipoteca indevida e já expirada constante em sua matrícula.

O Ministério Público, atuando como curador de registros públicos, opinou favoravelmente ao pedido.

Assiste razão aos requerentes.

Com o decurso de trinta anos sem reconstituição, ocorre a perempção da hipoteca (Código Civil, art. 1.485; Lei nº 6.015/73, art. 238).

"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 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." (Código Civil



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Comentado - Doutrina e Jurisprudência, coordenador Cezar Peluso, São Paulo: Manole, 2009, pág. 1544).

Verificado o lapso temporal, é viável a averbação da perempção pelo próprio oficial de registro, conforme antiga decisão do Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível nº 256.993, Rel. Des. Acácio Rebouças, j. 13.1.77) e decisões posteriores da Corregedoria Geral da Justiça (Processos CG 346/2002, 904/2003, 7/2004).

O ônus hipotecário gravava o imóvel já em 10.08.1987 (fls.8) e, nos termos do artigo 1485 do Código Civil o prazo máximo do gravame é de 30 (trinta) anos e, no caso vertente, não se pode cogitar da subsistência do contrato de hipoteca pois não houve constituição de novo título e novo registro, vez que nada consta na matrícula.

Não se há falar em interrupção ou suspensão do prazo peremptório, de forma que eventuais ações judiciais não teriam esse condão de interromper o prazo.

Destarte, autorizo a baixa imediata da hipoteca, devendo o Sr.Oficial procede-la.

Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se.

São Carlos, 24 de janeiro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**