



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 3272

Autos nº: 0045085-11.2019.8.13.0000

Vistos *etc.*

Ciente e de acordo com o Parecer 941 (evento nº 3549201), da lavra da servidora Arlette Otero Fernández Bornaki, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Oficie-se, pois, aos Interessados, com cópia do evento nº 3549201, para conhecimento e adoção das providências cabíveis.

Após, lance-se o Parecer nº 941 (evento nº 3549201) no Banco de Precedentes da Corregedoria-Geral de Justiça e, em seguida, arquivem-se os autos.

Cópia desta servirá como ofício.

Belo Horizonte/MG, 06 de abril de 2020.

Paulo Roberto Maia Alves Ferreira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 07/04/2020, às 09:51, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3616534** e o código CRC **12CD5554**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, N° 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 9° Sala: 903

PARECER N° 941, DE 18 DE MARÇO DE 2020.

EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO DA COMARCA DE MANHUMIRIM/MG. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ARREMATACÃO. PEREMPÇÃO DA HIPOTECA. PRAZO DECADENCIAL. CANCELAMENTOS DOS REGISTROS. EFEITO MERAMENTE REGULARIZATÓRIO. DESNECESSIDADE DE ORDEM JUDICIAL OU CARTA DE ANUÊNCIA DOS CREDORES HIPOTECÁRIOS. EXTINÇÃO DOS ÔNUS REAIS A REQUERIMENTO DO INTERESSADO. ART. 250, III, DA LRP C/C ART. 833, DO PROVIMENTO N° 260/CGJ/2013.

Autos n°: 0045085-11.2019.8.13.0000

Excelentíssimo Senhor Juiz Auxiliar da Corregedoria,
Dr. Paulo Roberto Maia Alves Ferreira,

Cuida-se de Ofício n° 478/2019, através do qual o MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Manhumirim/MG, encaminha para orientação técnica desta Casa Correicional, a cópia do procedimento de dúvida - Autos n° 00002692020198130395, do Oficial Interino do Registro de Imóveis da comarca de Manhumirim/MG, a requerimento de VICTOR SILVA E SOUZA COLOMBO e OTÍLIA MARIA COLOMBO, que requereram fossem baixados os gravames referentes às hipotecas incidentes sobre os imóveis matriculados sob os n°s 11662, 11731, 11732, 11733, 11734, 11735, 11736 e 11737, todos oriundos da matrícula n° 3293, do Livro 2 - Registro Geral, da referida serventia, sob alegação de que compraram o imóvel dos arrematantes e por ser a arrematação modo originário de aquisição da propriedade, os ônus porventura existentes não acompanhariam o imóvel após o registro do título aquisitivo de arrematação.

Assevera o Oficial Interino, que ao receber o requerimento de baixa verificou a manutenção das hipotecas no R.11-3.293, do Livro 2-RG, bem como que na cópia da Carta de Arrematação existente no arquivo da serventia não foram consignadas informações a respeito da baixa das hipotecas registradas, tampouco existe indicativo de intimação dos credores hipotecários a respeito da arrematação do imóvel nos autos da reclamação trabalhista. Diante de tais fatos, foi emitida nota devolutiva consignando os fundamentos da negativa para a baixa dos ônus, inclusive da necessária apresentação de determinação judicial do juízo da arrematação, com a juntada de provas de que os credores tenham sido cientificados do leilão, ou cartas de anuências dos credores solicitando a baixa dos ônus hipotecários, sob pena de ineficácia da arrematação em relação a eles, permanecendo os efeitos da

hipoteca gravando o imóvel, ainda que tenha caráter de aquisição primitiva da propriedade, consoante prescrevem os artigos 1.501, do CCB e 804, do CPC. Ao final, pugna pela análise da suscitação de dúvida a fim de determinar qual o procedimento a ser adotado pela serventia, autorizando ou não a baixa dos gravames sobre os referidos imóveis.

Na impugnação à suscitação de dúvida (Evento nº 3034405, fls. 41/56) , argumentam os requerentes que: *i*) a carta de arrematação datada de 22/11/2001, foi devidamente registrada sob o nº R.11-3.293 e, por ser forma originária de aquisição da propriedade, o bem arrematado deveria ter sido registrado em nome dos arrematantes, livre de quaisquer ônus e em nova matrícula, o que não ocorreu á época; *ii*) em 23/12/2009, através dos R-14 e R-15, os impugnantes adquiriram o imóvel, sendo mantidos todos os gravames (hipotecas e penhoras), inclusive nas matrículas nºs 11.662, 11.731, 11.732, 11.733, 11.734, 11.735, 11.736 e 11.737, todas originárias da matrícula nº 3.293, relativas às vendas pelos impugnantes a terceiros de partes do imóvel; *iii*) que o suscitante se recusa a proceder às baixas das hipotecas registradas sob os nºs R.1 e R.2-3.293, em 04/07/1986 e 14/11/1986 respectivamente, conforme nota devolutiva, sob o argumento de que no caso de adjudicação ou arrematação somente poderá proceder à baixa dos ônus se comprovada a notificação do credor hipotecário; *iv*) que os credores hipotecários foram devidamente notificados nos autos da reclamação trabalhista, não operando a ineficácia em relação aos credores automaticamente, devendo ser questionada e declarada judicialmente pelas vias próprias, o que não ocorreu; *v*) nos arts. 711 e 712, ambos do Provimento nº 260/CGJ/2013, fica evidente que a manutenção dos gravames não se aplica à arrematação. Ademais, os credores interessados podem se valer do disposto nos arts. 804 e 903, § 1º, II do CPC; *vi*) salientam que os ônus constantes no R.1 e R.2, da matrícula nº 3.293 e mantidos nas matrículas que dela se originaram se originam de duplicatas, emitidas, respectivamente em 04/07/1986 e 10/11/1986, cuja validade é de 30 anos, conforme art. 1.485, do CCB (art. 817, do CC anterior) e art. 238, da LRP, ocorrendo a perempção da garantia real hipotecária com a sua extinção de pleno direito, mesmo antes de seu cancelamento no Registro Imobiliário, consoante art. 251, III, da Lei nº 6.015/1973.

Por fim, requerem seja julgada improcedente a dúvida suscitada e determinado o cancelamento dos ônus mencionados.

O procedimento foi instruído, dentre outros, com a cópia da Suscitação de dúvida (Evento nº 2122244, fls. 2/9); Nota devolutiva (Evento nº 2122244, fls. 19/21); Carta de Arrematação (Evento nº 2122244, fls. 23/27 e 33/34); Impugnação à suscitação de dúvida apresentada pelo Oficial Interino (Evento nº 2122251, fls. 29/52 e 2122261, fls. 1/5) e da matrícula nº 3.293 (Evento nº 2122261, fls. 11/14).

É o relatório.

Considerando as funções administrativas desta Corregedoria Geral de Justiça, previstas no artigo 23 da Lei Complementar nº 59, de 18 de janeiro de 2001, de orientação e fiscalização dos Serviços Extrajudiciais visando o seu aprimoramento e como forma de subsídio passamos à análise da consulta.

Cinge-se a controvérsia nestes autos acerca das exigências do Oficial Interino do CRI de Manhumirim/MG para proceder às baixas das hipotecas registradas sob os nºs R.1 e R.2-3.293, do Livro 2-RG, que recaem sobre o imóvel arrematado em 23/09/2002.

Da leitura da matrícula nº 3.293, do Livro 2 - Registro Geral, do Registro de Imóveis de Manhumirim/MG (Evento nº 2122261, fls. 11/14), depreende-se que as mencionadas hipotecas foram registradas sob os nºs R.1 e R.2-3.293, em 04/07/1986 e 14/11/1986, respectivamente, a Carta de Arrematação foi registrada sob o nº R.11-3.293, em 23/09/2002, bem como que os R.11, R.13, R.14 e R.15-3.293, foram praticados com ressalva da existência de todos os gravames existentes na mencionada matrícula.

Segundo o Oficial Interino, ainda que a arrematação tenha caráter de aquisição primitiva da propriedade, a teor do disposto no art. 1.501, do CCB e art. 804, do CPC, os efeitos das hipotecas permanecem gravando o imóvel por inexistir na carta de arrematação informação de que os credores hipotecários foram cientificados da alienação do imóvel em leilão ou à baixa dos ônus hipotecários existentes na matrícula nº 3.293, do imóvel arrematado, fazendo-se necessária para a baixa dos ônus hipotecários a determinação do juízo em que ocorreu a arrematação, com juntada do comprovante de ciência dos credores hipotecários do leilão ou apresentação da carta de anuência dos credores solicitando a baixa dos ônus hipotecários, a saber:

Dispõe o Código Civil Brasileiro de 2002, publicado no D.O.U. de 11.1.2002:

Art. 1.501. Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução.

Lei Federal nº 13.105, de 13/03/2015 (Código Processo Civil):

Art. 804. A alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese será ineficaz em relação ao credor pignoratício, hipotecário ou anticrético não intimado.

A respeito, é *inconteste* a exigência de notificação do credor hipotecário, que não seja parte de qualquer modo na execução, para eficácia da arrematação em relação a ele (art. 698 da Lei Federal nº 5.869, de 11/01/1973, vigente à época), contudo, em se tratando a arrematação, por força da lei, de ato jurídico **perfeito, acabado e irretratável**, eventual nulidade deveria (á) ser apurada pelo interessado em ação autônoma na via judicial competente a teor do disposto no art. 694, do CPC vigente à época ou arts. 804 e 903, § 4º, do atual CPC, *in verbis*:

Lei Federal nº 5.869, de 11/01/1973 (Código Processo Civil vigente da época dos fatos até 16/03/2016):

Art. 694. Assinado o auto pelo juiz, pelo escrivão, pelo arrematante e pelo porteiro ou pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável. Grifo nosso.

Parágrafo único. Poderá, no entanto, desfazer-se:

I - por vício de nulidade;

(...)

III - quando o arrematante provar, nos 3 (três) dias seguintes, a existência de ônus real não mencionado no edital;

IV - nos casos previstos neste Código (arts. 698 e 699).

Art. 698. Não se efetuará a praça de imóvel hipotecado ou emprazado, sem que seja intimado, com 10 (dez) dias pelo menos de antecedência, o credor hipotecário ou o senhorio direto, que não seja de qualquer modo parte na execução. Grifo nosso.

17/03/2016: Lei Federal nº 13.105, de 13/03/2015 (Código Processo Civil), vigente a partir de

Art. 804. **A alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese será ineficaz em relação ao credor pignoratício, hipotecário ou anticrético não intimado.** Grifo nosso.

Art. 903. **Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.** Grifo nosso.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

(...)

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no [art. 804](#) ;

(...)

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, **se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.** Grifo nosso.

§ 3º **Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.**

§ 4º **Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.** Grifo nosso.

Outrossim, é pacífico o entendimento da jurisprudência no sentido de que os títulos judiciais também estão sujeitos à qualificação do registrador sob o ângulo da regularidade formal, não devendo o exame da legalidade promover incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas simplesmente à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental, corroborado pelos arts. 765 e 766, ambos do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 765. A fase de qualificação, que se realiza entre a protocolização do título e seu respectivo registro, compreende o exame de caracteres extrínsecos do documento e a observância da legislação e dos princípios registrais.

Art. 766. Incumbe ao oficial de registro impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela legislação, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em títulos judiciais.

Noutro giro, a respeito do prazo de extinção dos ônus hipotecários que continuam a gravar o imóvel arrematado, importa anotar que tais hipotecas foram contratadas sob a égide do Código Civil de 1916, que assim estatuiu:

Art. 817. **Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até perfazer trinta anos, da data do contrato. Desde que perfaça 30 anos, só poderá subsistir o contrato de hipoteca, reconstituindo-se por novo título e nova inscrição; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.** Grifo nosso.

Por sua vez, o Código Civil Brasileiro de 2002, com redação da Lei nº 10.931, de 2004:

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. Grifo nosso.

Por sua vez, a Lei dos Registros Públicos assim prescreve:

Art. 238 - **O registro de hipoteca convencional valerá pelo prazo de 30 (trinta) anos, findo o qual só será mantido o número anterior se reconstituída por novo título e novo registro.** Grifo nosso.

Sobre o tema, a doutrina do eminente, Humberto Theodoro Júnior, *A extinção da hipoteca pelo decurso do tempo no regime do Código Civil de 2002*, Revista Faculdade Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 53, p. 167-176, jul./dez. 2008:

" Há um outro prazo que também pode levar a hipoteca a extinguir-se. Trata-se do prazo de preempção ou preclusão estabelecido pelo art. 1.485 do Código civil atual, corresponde ao art. 817 do Estatuto anterior. A ordem jurídica opõe-se à perpetuidade desse direito real, precevedo-lhe um prazo, que era de trinta anos no Código anterior e que passou para vinte anos no texto primitivo do Código de 2.002, voltando a ser de trinta anos com a reforma efetiva pela Lei nº 10.931 de 2.004, findo o qual não mais se poderá prorrogar o vencimento do contrato hipotecário. Apenas por meio de novo contrato e novo registro se conseguirá manter a garantia real. Grifo nosso.

De maneira diversa do que se dá na prescrição, com a preempção não se perde apenas a pretensão. Extingue-se o próprio direito real de hipoteca, liberando-se o imóvel do gravame que o assinalava. É perfeitamente possível que a dívida não esteja prescrita, e mesmo assim a hipoteca se extinguirá por preempção se se ultrapassar o termo legal de duração máxima estatuído pelo Código. Com ou sem a hipoteca, o obrigado continuará devedor da obrigação principal. Quando ao direito real que acobertava a obrigação, ao fim do prazo preclusivo, "o que perime é o direito mesmo, que não existirá mais em relação a terceiros", isto é, o vínculo de natureza real que ligava o bem à obrigação terá desaparecido.

Sempre que o prazo legal não seja estabelecido para exercício de pretensão nascida da violação de um direito subjetivo, mas se relaciona com a própria subsistência do direito, o caso não é de prescrição e sim, de decadência. Por isso, a doutrina é unânime em qualificar o prazo de preempção da hipoteca como prazo decadencial. Nesse sentido ensina PONTES DE MIRANDA que o prazo em questão "é preclusivo. Não suspende, nem se interrompe". Vale dizer "trata-se de prazo de caducidade, independe do prazo da obrigação garantida e de sua prescrição", "porque de natureza fatal". Não é diferente o posicionamento jurisprudencial: "O decurso do prazo de trinta anos da inscrição da hipoteca determina a sua nulidade automática se não houver sido antes providenciada a prorrogação do contrato, não podendo ser interrompido como se tratasse de prazo de prescrição. Completados os trinta anos desaparece a hipoteca de pleno direito, passando a dívida a ficar sem garantia".

[...]

Em tal perspectiva, é forçoso concluir que a alteração do prazo para reconstituição da hipoteca, operada pelo art. 1.485 do novo Código Civil, em nada afetou os contratos ajustados sob o regime do art. 817 do Código anterior. Isto porque "todo direito potestativo adquirido antes de lei inovadora de seu prazo decadencial da lei do tempo de sua constituição, aplicando-se o prazo da lei nova apenas àqueles aperfeiçoados após a vigência desta".

Como visto, o prazo preempório da hipoteca estabelecido nos dispositivos supramencionados é decadencial visto que extingue o próprio direito real de hipoteca, independentemente da vontade dos credores hipotecários. *In casu*, as mencionadas hipotecas foram registradas no R.1 e R.2-3.293, em **04/07/1986** e **14/11/1986**, respectivamente, ou seja, há mais de 30 anos. Também inexistente na referida matrícula qualquer notícia de suas renovações por novos títulos e novos registros. Desta feita, não comportando as referidas hipotecas suspensão ou interrupção, viável o cancelamento direto pelo Oficial mediante simples requerimento dos interessados na via administrativa, consoante dispõem o art. 250, III, da LRP c/c o art. 833, do mencionado Prov. nº 260/CGJ/2013, abaixo transcritos, a saber:

Lei nº 6.015/1973:

Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

(...)

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

Provimento nº 260, de 2013:

Art. 833. Ao interessado é lícito, em juízo ou perante o oficial de registro de imóveis fazer prova da extinção dos ônus reais ou outras restrições e promover o cancelamento do seu registro ou averbação.

Nesse sentido a jurisprudência:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PEREMPÇÃO DA HIPOTECA. PRAZO FATAL. CANCELAMENTO DO REGISTRO. EFEITO MERAMENTE REGULARIZATÓRIO. DESNECESSIDADE DE RECONHECIMENTO PELO CREDOR OU ORDEM JUDICIAL. Incontroverso o fato de que a hipoteca foi registrada há mais de trinta anos (art. 817 do CC/1916), sem qualquer renovação (art. 241 da Lei 6.015/73), impõe-se o cancelamento do pacto hipotecário em razão da perempção, cujo prazo não comporta suspensão ou interrupção. **Transcorrido o prazo fatal, a hipoteca extingue-se de pleno direito, sem necessidade de reconhecimento pelo credor ou de ordem judicial, motivo pelo qual viável o cancelamento direto pelo registrador mediante simples requerimento na via administrativa pelo interessado. APELAÇÃO PROVIDA.** (Apelação Cível Nº 70068975606 (Nº CNJ: 0107754-35.2016.8.21.7000), Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antônio Angelo, Julgado em 08/09/2016). (TJ-RS - AC: 70068975606 , RS, Relator: Marco Antônio Angelo, Data de Julgamento: 08/09/2016, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 13/09/2016) Grifo nosso.

Esta é a manifestação, *sub censura* que, respeitosamente, se submete à elevada e criteriosa apreciação de Vossa Excelência e, acaso seja a mesma acolhida, sugerimos, com a devida *venia*, a remessa de cópia deste parecer ao MM. Juiz de Direito Diretor da comarca de Manhumirim/MG e para o Oficial do CRI de Manhumirim/MG, para conhecimento.

Belo Horizonte-MG, 30 de março de 2020.

Arlette Otero Fernández Bornaki

Analista Judiciário - GENOT

digite aqui sua citação...



Documento assinado eletronicamente por **Arlette Otero Fernandez Bornaki, Técnico Judiciário**, em 03/04/2020, às 11:04, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3549201** e o código CRC **35FF379B**.