



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

CONCLUSÃO

Faço estes autos conclusos ao(à) MM. Juiz(a) de Direito, Dr(a).
 Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad (Luciana Carone Nucci
 Eugênio Mahuad, Juiz de Direito).

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011946-74.2022.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Pedido de Providências - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Castanheiro Patrimonial Eireli**
 Requerido: **5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad**

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado por **Castanheiro Patrimonial Eireli** em face do **Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital** para cancelamento de cláusula resolutive expressa averbada nas matrículas n. 103.007, 103.008, 103.009, 103.010, 103.011, 103.012, 103.013, 103.014, 103.015, 103.244, 103.245, 103.246, 103.247, 103.248 e 103.249 daquela serventia (prenotação n. 360.423).

A parte requerente aduz que a cláusula resolutive contida na Av.01 de cada matrícula foi constituída há mais de cinquenta e três anos (escritura lavrada pelo 6º Tabelião de Notas desta Capital em 22 de dezembro de 1967 - livro 1293, fl. 054); que não se faz necessário que o requerimento esteja subscrito pela credora Cooperativa Agrícola de Cotia – Cooperativa Central, com firma reconhecida nesta Capital, uma vez que o Oficial do 4º RI procedeu à averbação em situação idêntica; que, embora não haja previsão legal para o cancelamento, aplicável, por analogia, o regramento observado para o instituto da hipoteca (perempção); que o tempo de averbação supera em quase o dobro o prazo de trinta anos previsto nos artigos 238 da Lei n. 6015/73 e 1485 do Código Civil; que, diante da inércia da credora por mais de cinquenta anos, vislumbra-se, ainda, a ocorrência de prescrição ou decadência (decorrido o prazo para exercício de direitos seja pelo Código Civil de 1916, seja pelo Código Civil de 2002); que relações sociais semelhantes devem ter o mesmo tratamento jurídico, notadamente porque nenhum direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

pode ser perpétuo.

Documentos vieram às fls. 05/28.

O Oficial manifestou-se às fls. 47/48, sustentando que, diante da existência de condição resolutiva expressa no negócio havido entre as partes, a qual foi averbada nas matrículas dos imóveis, enquanto não adimplida a obrigação, a propriedade não é plena, mas sim resolúvel; que seu cancelamento requer prova de causa extintiva e título, podendo se dar mediante atendimento de alguma das hipóteses legais (artigos 248 e 250 da LRP); que o requerimento não atendeu às disposições da lei; que a parte interessada reconhece a ausência de previsão legal, pretendendo aplicação analógica do tratamento dado à hipoteca, bem como argumentando com decadência e prescrição; que há precedente da Corregedoria julgando procedente dúvida em caso análogo; que, embora não haja previsão legal, melhor seria que se possibilitasse ao Registrador, mediante dilação probatória, a declaração ou o reconhecimento de decadência do direito ou prescrição; que ausente qualquer prejuízo no caso de deferimento do requerimento.

O Ministério Público opinou pela improcedência (fls. 52/53).

É o relatório.

Fundamento e decidido.

No mérito, o pedido é improcedente. Vejamos os motivos.

No Direito Registral, vigem princípios e regras próprios, os quais orientam a prática dos atos de registro.

Dentre eles, está o princípio da legalidade estrita, segundo o qual somente se pode admitir o ingresso de título, seja para registro, seja para averbação, que atenda os ditames legais.

É dentro desta lógica que apenas títulos que tragam efeito para a relação jurídico-real na forma da lei podem ser qualificados positivamente.

Assim, embora haja regra que autorize o cancelamento de hipotecas antigas pela preempção (artigos 238 da Lei de Registros Públicos e 1.458 do Código Civil), não existe possibilidade, no âmbito administrativo, de fazê-la incidir para instituto distinto, como a cláusula resolutiva expressa, para a qual a lei nada previu neste sentido.

Esta conclusão se reforça pela própria forma pela qual a Lei n. 6.015/73 regulamenta os requisitos para cancelamento de atos de registro, separando aqueles pertinentes à hipoteca e destacando a possibilidade de extinção na forma regulada pela legislação própria (artigo 251, inciso III):



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

"Art. 249 - O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.

Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

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

IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

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 (art. 698 do Código de Processo Civil);

III - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias".

Em outros termos, o cancelamento de averbação de cláusula resolutive exige demonstração de quitação da dívida ou autorização expressa do credor, sendo imprescindível a materialização documental de tais fatos, que darão causa aos atos registrários, justamente com vistas à preservação da segurança que se exige dos registros públicos (artigos 248 e 252 da Lei n. 6.015/73).

Neste caso, porém, não se apresentou documento hábil firmado pela parte credora, com firma reconhecida, nem tampouco prova do adimplemento da obrigação, o que torna necessário recurso, portanto, à via judicial ordinária, com garantia de contraditório e ampla defesa.

A conclusão é a mesma para a alegação de decurso do tempo.

Ainda que a cláusula resolutive expressa tenha sido prevista em negócio celebrado há mais de cinquenta anos, inúmeras são as hipóteses de suspensão, interrupção, ou mesmo de impedimento do curso de prazo decadencial ou prescricional, relacionadas a fatos judiciais e extrajudiciais (artigos 168 e seguintes do Código Civil de 1916 e artigos 168 e seguintes do Código Civil vigente).

Assim, não se mostra possível, nesta via administrativa, apenas em virtude do lapso transcorrido, presumir quitação, prescrição ou decadência de direito, o que deve ser devidamente apurado na esfera jurisdicional.

Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Recurso de apelação recebido como recurso administrativo - Pedido de providências - Pleito unilateral de cancelamento de averbação de pacto comissório - Ausência de demonstração do cumprimento da obrigação - Alegada prescrição que não pode ser reconhecida na esfera administrativa - Recurso desprovido" (CGJSP - Recurso Administrativo: 1035361-15.2020.8.26.0114; Data de Julgamento: 07/10/2021; Relator: Ricardo Mair Anafe).

"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" (CGJ – Recurso Administrativo n. 2013/00113367 - Rel. Corregedor Geral da Justiça Des. José Renato Nalini – j. 14.11.2013).

A qualificação negativa, portanto, nos parece a mais adequada e deverá ser observada por todas as serventias.

Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 31 de março de 2022.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
 Juíza de Direito

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