

Processo: 1.0000.25.103837-8/001
Relator: Des.(a) Ramom Tácio
Relator do Acórdão: Des.(a) Ramom Tácio
Data do Julgamento: 30/09/2025
Data da Publicação: 08/10/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - EXTINÇÃO DE HIPOTECA - PRAZO DECADENCIAL - 30 ANOS - CANCELAMENTO DA HIPOTECA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - EXISTÊNCIA DE AÇÃO EXECUTIVA DO CRÉDITO GARANTIDO - IMPOSSIBILIDADE.

- 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. (CC, art. 1.485).

- O cancelamento de hipoteca poderá ser feito, a requerimento do interessado, no caso de hipoteca convencional vencida e não prorrogada (art. 1.485 do Código Civil), desde que declare, sob as penas da lei, a inexistência de ações ou execuções relacionadas à hipoteca, comprovando tais fatos com a apresentação das certidões de protesto de títulos e de feitos ajuizados da comarca de situação do imóvel. (Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/MG, art. 938).

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.103837-8/001 - COMARCA DE MUTUM - APELANTE(S): DORACI NOGUEIRA GOMES, RICARDO WAGNER BARBOSA DE MORAES - APELADO(A)(S): LUIZA DE OLIVEIRA CARNEIRO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao recurso.

DES. RAMOM TÁCIO
RELATOR

DES. RAMOM TÁCIO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por DORACI NOGUEIRA GOMES e RICARDO WAGNER BARBOSA DE MORAES da sentença (doc. ordem 23) proferida nos autos do procedimento de suscitação de dúvida apresentada pelo OFICIAL DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MUTUM/MG, em que a juíza de 1º grau julgou procedente a dúvida suscitada, para confirmar as exigências formuladas pela suscitante para o cancelamento da hipoteca lançada sobre o imóvel dos apelantes.

Os apelantes, em suas razões, alegam que a sentença deve ser reformada, pois, de acordo com a lei civil, a hipoteca se extingue no prazo decadencial de 30 anos, que não se suspende nem interrompe.

Afirmam que, como foi consumado esse prazo, a hipoteca lançada sobre matrícula do seu imóvel deve ser cancelada mediante simples requerimento administrativo da parte interessada.

Ressaltam que, para a extinção da garantia hipotecária após seu prazo decadencial, a lei não impõe o requisito da inexistência de ação executiva relacionada à hipoteca, tal como exigido pelo oficial.

Sustentam que um regimento interno estatal não pode se sobrepor à legislação pátria.

Pedem o provimento do recurso, com a reforma da sentença, para que seja julgada improcedente a dúvida suscitada e determinado o cancelamento da hipoteca lançada na matrícula de seu imóvel.

A Procuradoria-Geral de Justiça apresentou parecer (doc. ordem 35), em que opina pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Como se sabe, a extinção da hipoteca ocorre com o decurso do prazo decadencial de 30 (trinta) anos, salvo caso ocorra expresse requerimento de prorrogação das partes. É o que está na lei civil:

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.

Na mesma linha, a Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos):

Art. 238. O registro da 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.

Ocorre que a averbação do cancelamento da hipoteca extinta na matrícula do imóvel em que lançada está condicionada à inexistência de ações ou execuções relacionadas ao crédito então garantido. É o que está expressamente previsto no Provimento Conjunto nº 93/2020, da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais:

Art. 938.

O cancelamento de hipoteca só poderá ser feito:

(...)

IV - a requerimento do interessado, no caso de hipoteca convencional vencida e não prorrogada (art. 1.485 do Código Civil), desde que declare, sob as penas da lei, a inexistência de ações ou execuções relacionadas à hipoteca, comprovando tais fatos com a apresentação das certidões de protesto de títulos e de feitos ajuizados da comarca de situação do imóvel.

No caso, porém, vê-se que existe ação de execução de título extrajudicial referente ao crédito garantido pela hipoteca vencida, ajuizada pela credora hipotecária em face dos apelantes (ação n. 0005507-26.2012.8.13.0440 - docs. ordem 10 e 11).

Assim, não estão presentes os requisitos necessários à averbação do cancelamento de hipoteca pretendida pelos apelantes.

A propósito, vide os seguintes julgados deste TJMG, inclusive desta 16ª Câmara Cível, em casos muito semelhantes:

EMENTA: RECURSO DE APELAÇÃO - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - AÇÃO JUDICIAL EM CURSO - ART. 938 DO PROVIMENTO Nº 93/2020/CGJ/TJMG - REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS - RECURSO DESPROVIDO.

Em se tratando de garantia imobiliária convencional, nos termos do inciso IV, do art. 938 do Provimento nº 93/2020/CGJ/TJMG, constituem-se requisitos cumulativos obrigatórios para o cancelamento administrativo da hipoteca: o requerimento do interessado, no caso de hipoteca convencional vencida e não prorrogada; a declaração, sob as penas da lei, de que inexistem ações ou execuções relacionadas à hipoteca; e que sejam comprovados tais fatos, com certidões de protesto de títulos e de feitos ajuizados na comarca de situação do imóvel.

Havendo ação judicial em curso, o pleito administrativo não pode ser acatado pela Oficial de Registro de Imóveis ora suscitante, vez que não atendido, em sua integralidade, o pressuposto do inciso IV do art. 938 do Provimento nº 93/2020/CGJ/TJMG. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.032404-2/001, Relator(a): Des.(a) Leite Praça, 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/06/2021, publicação da súmula em 16/06/2021)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - PEREMPÇÃO - PRAZO DECADENCIAL - ART. 1.485 DO CÓDIGO CIVIL E ART. 238, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS - REQUISITOS DO ART. 938, IV, DO PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO RELACIONADA À GARANTIA - CANCELAMENTO - INVIABILIDADE - SENTENÇA MANTIDA.

- Nos termos do art. 1.485, do Código Civil, e do art. 238, da Lei nº 6.015/1973, o registro de hipoteca convencional subsiste pelo prazo de 30 (trinta) anos, sendo necessária a sua reconstituição por novo título e novo registro após esse período.

- O Provimento Conjunto nº 93/2020, da CGJ/TJMG, ao regulamentar o cancelamento da hipoteca vencida e não prorrogada, exige, para tanto, a declaração de inexistência de ações ou execuções relacionadas ao ônus hipotecário, devidamente comprovada por certidões.

- Inexistindo tal comprovação nos autos e havendo ação de execução em curso envolvendo a garantia hipotecária, revela-se inviável o cancelamento pretendido pela via administrativa. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.25.112706-4/001, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 18/06/2025, publicação da súmula em 24/06/2025)

Portanto, a sentença de 1º grau deve ficar de pé.
Com tais razões, nego provimento ao recurso.
Custas recursais pelos apelantes (Provimento nº 93/PR/2020, art. 161).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"