



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA  
**GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS**

## **A C Ó R D ã O**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0003631-64.2012.815.0251**

**ORIGEM:** 7ª Vara da Comarca de Patos

**RELATOR:** Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

**APELANTE:** Rejane Mendonça do Nascimento e Outro

**ADVOGADO:** Djan Henrique Mendonça do Nascimento, OAB/PB 5.219-A

**APELADA:** Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil-  
Previ

**ADVOGADO:** Paulo Fernando Paz Alarcon, OAB/PR 37.007

**CIVIL E PROCESSUAL** – Apelação Cível – Ação de Cancelamento de registro de hipoteca – Dívida – Hipoteca Convencional – Garantia prorrogada – Inexistência de averbação – Perempção – Possibilidade de cancelamento do registro de hipoteca – Reforma da sentença – Provimento.

O prazo da hipoteca convencional não pode ser superior a trinta anos, e que decorridos 30 anos de seu registro sem que haja renovação, a hipoteca extinguir-se-á, não sendo mais admissível qualquer prorrogação.

**V I S T O S**, relatados e discutidos estes autos de apelação cível acima identificados.

**A C O R D A M**, em Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça, por votação unânime, dar provimento à apelação, nos termos do voto do relator e da súmula de julgamento de folha retro.

## RELATÓRIO:

Cuidam os autos de apelação cível, interposta por **Rejane Mendonça do Nascimento e Outro**, contra a sentença de lavra do Juízo da 7ª Vara Mista de Patos, fls. 107/114, que julgou improcedentes os pedidos formulados na “**ação de cancelamento de registro de hipoteca**”, ajuizada pelos recorrentes contra **Previ- Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil**.

Na decisão combatida, o magistrado sentenciante entendeu que “*não existe prova concreta do alegado eis que a pretensão autoral baseia-se em previsão contratual*”.

Arbitrou, por fim, honorários advocatícios sucumbenciais na base de 20% (vinte por cento) do valor total da causa, nos termos do art. 20, §4º, do CPC e em custas processuais, cuja exigibilidade permanece suspensa em face da gratuidade processual.

Irresignados, os autores recorreram desta decisão, defendendo, em síntese, que acostaram aos autos certidão de inteiro teor, escritura pública de compra e venda, as quais comprovam a inexistência de registro de renovação ou prorrogação da referida hipoteca. Afirmaram que “*com a certidão de inteiro teor restou evidenciado que o apelado deixou transcorrer mais de 20 anos da garantia real, sem ter providenciado a renovação da hipoteca, consubstanciado no prazo de 240 meses, que teve como data de início 01 de maio de 1991*”.

Ao final, pugnaram pela reforma da decisão, no sentido de ser julgado procedente o pleito.

Apesar de devidamente intimada, a promovida não apresentou contrarrazões, conforme certidão à fl. 118.

A douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 124, opina pelo prosseguimento do feito, sem necessidade de intervenção opinativa de mérito.

### É o relatório.

Conheço do recurso apelatório, porque presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

Cumprе registrar, de logo, que o pleito dos apelantes merece acolhida.

Com efeito, noticiam os autos a realização de ajuste entre as partes envolvidas, o qual teve como garantia a hipoteca pelo prazo de 20 (vinte) anos de imóvel, localizado na Rua Pre. JK. 288, Bairro Brasília, Patos, registrado no cartório do registro imobiliário de Patos. Confira-se a cláusula quinta e sexta que dispõe sobre a dívida e a hipoteca do referido imóvel:

*Cláusula Quinta: Que são e se confessam solidariamente devedores à PREVI mediante hipoteca em primeiro grau, constituída na Cláusula Décima Quarta desta escritura da quantia principal líquida e certa de CR\$ 11.133.578,57 (onze milhões, cento e trinta e três mil, quinhentos e setenta e oito cruzeiros e cinquenta e sete centavos) fornecida a ela para os seguintes fins: (...)*

*Cláusula Sexta: Que se obrigam a pagar, integralmente, a dívida principal confessada e demais encargos regulamentares por meio de 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais de capital e juros sucessivos e postecipados, no valor inicial de CR\$ 90.634,46 (noventa e seiscentos e trinta e quatro cruzeiros e quarenta e seis centavos), a contar de 01 e maio de 1991, em 240 (duzentos e quarenta) meses. Fica estabelecido que se ao final do prazo ajustado houver saldo devedor remanescente, o prazo para amortização do financiamento imobiliário poderá ser prorrogado por mais 120 (cento e vinte) meses (...)*”.

A hipótese que se desenha neste processo é a de cancelamento da inscrição pela perempção da hipoteca.

É consabido que o prazo da hipoteca convencional não pode ser superior a trinta anos, e que decorridos 30 anos de seu registro sem que haja renovação, a hipoteca extinguir-se-á, não sendo mais admissível qualquer prorrogação. Veja-se o que dispõe o art. 1.485 do Código 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”.*

Repisa-se que a hipoteca convencional tem validade de 30 anos e que as partes podem convencionar o prazo que convier e este prazo poderá ser prorrogado, desde que não ultrapasse o limite de trinta anos. Em outras palavras, consoante o preceito citado, após o decurso do prazo de perempção, só poderá subsistir o contrato de hipoteca, reconstituindo-se por nova inscrição.

Na hipótese dos autos, o prazo estabelecido para manutenção da hipoteca fora de 240 meses (20 anos). Não obstante a promovida ter informado aos autos a existência de saldo residual, não há prova que houve a prorrogação da hipoteca discutida, visto que, como mencionado no dispositivo legal, é necessária a sua averbação em cartório.

Vencido o prazo da garantia hipotecária caberia a promovida ter procedido a liberação da garantia, consoante convencionado entre as partes, uma vez que, frise-se, não consta nos autos comprovação de averbação da prorrogação da hipoteca.

Assim, pertinente, de fato, é a pretensão dos recorrentes, quando buscam o levantamento da hipoteca, com o fito de extrair o ônus hipotecário, que paira sobre o seu imóvel.

Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso apelatório, para determinar a extinção do ônus hipotecário, com o consequente levantamento do gravame hipotecário, por intermédio de ofício dirigido diretamente ao Cartório de Registro competente.

Ante a inversão do ônus da sucumbência, condeno o promovido a pagar as custas e honorários advocatícios (§8º do art. 85), que ora fixo em R\$ 800,00 (oitocentos reais), ressalvando-se, entretanto, o disposto no art. 98,§3º, CPC/2015.

#### **É como voto.**

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Participaram do julgamento o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Tércio Chaves de Moura, juiz convocado em substituição a Exma. Des. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 06 de setembro de 2016.

– *Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos*  
*Relator*