

O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E SUAS REPERCUSSÕES NAS ATIVIDADES NOTARIAIS E REGISTRAS

*João Pedro Lamana Paiva*¹

RESUMO

O Direito está em constante transformação e isso exige dos seus operadores, em especial dos Notários e Registradores, total atenção. O erro gera responsabilidades, razão pela qual não há mais como com eficiência atuar sem o devido e necessário preparo.

Curial, agora, acentuar o estudo do Código de Processo Civil, que entrou em vigor em 2016, relacionando a sua aplicação com os Serviços Notariais e Registrais, os quais, dentro do viés de resolução administrativa de conflitos e de desjudicialização, passaram a receber maior atenção. Há novidades e alterações significativas que exigem aprofundamento. São questões relacionadas com a contagem de prazos, com a competência do juízo para apreciar questões envolvendo atos produzidos pelos Notários e Registradores, a ampliação de suas atribuições, a exemplo da usucapião extrajudicial, e o modo e a forma de agir etc.

PALAVRAS-CHAVE

Processo Civil – Notarial e Registral – Cartório – Alterações – Competência – Capacidade – Atos

ABSTRACT

The law is constantly changing and this requires full attention from its operators, especially Notaries and Registrars. The error generates responsibilities, which is why there is no more how to efficiently act without due and necessary preparation.

Curial now emphasizes the study of the Code of Civil Procedure, which came into force in 2016, relating its application to Notarial and Registry Services, which, within the administrative resolution dispute resolution and adjudication bias, began to receive greater attention. There are news and significant changes that require further study. They are questions related to the counting of deadlines, with the jurisdiction of the court to assess issues involving acts produced by Notaries and Registrars, the expansion of their attributions, such as extrajudicial misappropriation, and the way and the way of acting, etc.

KEYWORDS

Civil Procedure - Notary and Registry - Office - Amendments - Competence - Capacity - Acts

¹ Oficial Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, Membro Efetivo da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário – ABDRI, Presidente da Fundação ENORE-RS, Vice-Presidente do Colégio Registral do RS e Ex-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. Esta exposição resulta de outra anteriormente elaborada em novembro de 2016 e concluída em setembro de 2017.

SUMÁRIO

1. Aplicação no Processo Administrativo - 2. Competência - 3. Capacidade Processual e Direito de Família - 4. Da Gratuidade e da Cobrança de Emolumentos – 5. Registro Eletrônico – 6. Contagem de Prazo – 7. Citações e Intimações - 8. Tutela de Urgência – 9. Ata Notarial - 10. Autenticações, Reconhecimento de Firmas e Documentos Eletrônicos – 11. Hipoteca Judiciária - 12. Protesto de Título Executivo Judicial – 13. Constituição de Renda - 14. Divisão e Demarcação de terras particulares – 15. Georreferenciamento – 16. Escrituras de Partilha - 17. Penhor Legal – 18. Protesto de Título Executivo Extrajudicial – 19. Fraude à Execução e o Princípio da Concentração – 20. Necessária Intimação do Credor para Alienação – 21. Patrimônio de Afetação – 22. Averbação da Penhora - 23. Títulos Judiciais - 24. Usucapião extrajudicial

O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E SUAS REPERCUSSÕES NAS ATIVIDADES NOTARIAIS E REGISTRAS

Esta exposição tem o objetivo de apontar as principais novidades do atual Código de Processo Civil (CPC - Lei nº 13.105, sancionada em 16.3.2015) que se relacionam com os Serviços Notariais e de Registros.

1. Aplicação no Processo Administrativo

O CPC é uma lei de caráter procedimental cível, aplicável direta ou subsidiariamente a todo o Direito Processual brasileiro que não tenha índole criminal, salvo quando existente regulamentação específica que trate de determinado assunto.

O **art. 15** informa este emprego subsidiário e supletivo do Código de Processo Civil em relação aos processos eleitorais e trabalhistas, consagrando o que já vinha sendo praticado, mas também inovando ao inserir a possibilidade de sua incidência agora no âmbito do processo administrativo. Isso por si só merece reflexão, porque o direito administrativo brasileiro está presente em todas as esferas (federal, estadual e municipal) e decorre de legislação própria de cada Ente (União, Estados e Municípios). E a aplicação do CPC de modo subsidiário no direito administrativo renderá profícuos debates.

Com efeito, permeiam entre as atividades notarial e de registro procedimentos e práticas que se coadunam com procedimentos administrativos - cada um com regramento próprio - cabendo aos operadores do Direito um estudo mais aprofundado acerca das situações de aplicação, ou não, e de (in)compatibilidade com as citadas atividades.

2. Competência

A nova lei também trouxe alterações aos procedimentos judiciais, atos do processo e também à competência processual.

Para a ação de reparação de dano por ato praticado em razão do ofício, a competência passou a ser a do local da sede da serventia notarial e/ou registral, de acordo com o **art. 53, III, “F”**. Inicialmente esta modificação não traz grande impacto à área notarial e de registro. Mas, cumpre apresentar como exemplo a ação de reparação por ocasião da procuração pública lavrada com falsidade ideológica, a qual deverá ter curso na comarca da sede do Tabelionato em que foi lavrada, e não na comarca em que foi utilizado o instrumento de mandato.

Esta alteração também tem reflexo perante os Tabelionatos de Protesto, os quais são os mais demandados, cujos titulares, ao receberem as citações, poderão invocar a nova regra de competência.

3. Capacidade processual e direito de família

Em decorrência do direito de família também exsurtem impactos nas atividades notarial e registral. A ação que versa sobre direito real imobiliário foi adequada, pelo **art. 73**, às regras de regime de bens dispostas no art. 1.647 do Código Civil. Obrigatória a citação do casal, bem como o consentimento do cônjuge na propositura da ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens.

A ausência do cônjuge passou a integrar a capacidade processual, podendo a sua ausência ser suprida judicialmente, conforme art. 74.

Duas questões não foram contempladas por esta inovação: A participação nas ações possessórias e o consentimento dos conviventes em união estável.

O art. 1.647 do Código Civil não faz referência à posse. Assim, parece que para o novo regramento processual é desnecessário o consentimento do cônjuge nas ações possessórias, exceto nos casos de composses e em que ambos tenham praticado o ato ou fato originador do processo.

No tocante à união estável, relação que prescinde de formalização documental e de publicidade erga omnes, não é aplicável o art. 73, pois os conviventes têm a liberdade de estipular a data de início da união, o que abre margem a fraudes, não sendo salutar à segurança jurídica do procedimento. Desse modo, o convivente tem a oportunidade de intervir, no processo, como terceiro juridicamente interessado, ficando a aferição da constituição ou não da união estável para ser verificada pelo Magistrado. Interessante saber se o julgamento do RE 878694 alterará este panorama.

De outro lado, a alteração de regime de bens, oportunizada pelo art. 1.639 do Código Civil, ganhou procedimento específico disposto no **art. 734**, com as características de jurisdição voluntária. A alteração de regime de bens tem efeitos que vão além da relação entre os cônjuges, tendo em vista os reflexos patrimoniais que poderão atingir terceiros.

O próprio caput do art. 734 ressalva os direitos destes, o que traz garantia aos atos notariais e registrais já praticados. Em razão deste latente interesse público, o Ministério Público é intimado do procedimento e também é publicado um edital para conhecimento geral, sendo permitido ao juiz decidir sobre o pedido somente depois de decorridos trinta dias da publicação de edital. Em vista de resguardar os direitos de terceiros, o casal poderá propor ao juiz outros meios de divulgação, como por exemplo, a notificação extrajudicial dos credores e demais detentores de direitos reais ou pessoais sobre bens imóveis do casal. Encerrado o processo, será expedido mandado judicial específico para o registro civil e para o registro de imóveis (art. 734, §3º).

Entretanto, o Código de Processo Civil foi silente quanto à exigência de pacto nupcial por ocasião da escolha de regime diferente do legal, não deixando esclarecido, quando da alteração do regime, sobre a necessidade de formalização de pacto patrimonial para posterior registro, como existe para o pacto antenupcial.

A Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, em razão da lacuna legal deixada pelo próprio Código Civil, desde 2003 prevê o seguinte: “*CNNR/CGJ-RS. Artigo. 160 – Antes de homologar o pedido de alteração/modificação para um regime de bens que exige o pacto antenupcial, o magistrado ou deverá exigir a apresentação de escritura pública de pacto nupcial, nos termos do parágrafo único do artigo 1.640 do CCB, ou determinará a lavratura de termo judicial, para posterior registro e eficácia perante terceiros (artigo 1.657 do CCB).*”. Atente-se que tal “pacto nupcial” ou “termo judicial” serão registrados no Livro 3 – Registro Auxiliar, cumprindo o disposto nos arts. 178, V e 244 da Lei dos Registros Públicos.

4. Da Gratuidade e da Cobrança de Emolumentos

A gratuidade da justiça sofreu alterações com impacto direto nas atividades notarial e registral, conforme **art. 98** da moderna norma processual. A assistência judiciária gratuita, deferida pelo juiz foi estendida aos emolumentos dos atos praticados por notários e registradores.

Outrossim, havendo dúvida fundada quanto ao preenchimento dos pressupostos para a concessão da gratuidade, o §8º do art. 98 oportunizou ao titular mecanismo para alcançar os emolumentos quando comprovada a capacidade contributiva.

A prática de ato registral albergado pela assistência judiciária não pode ser obstaculizada tendo em vista que a decisão deferitória já transitou em julgado quando levada ao conhecimento do Serviço Registral. Conforme a inovação apresentada, o instrumento para contestar a gratuidade indevida será a ação impugnativa autônoma, a qual visa justamente a reforma da decisão mediante a realização de prova suficiente.

A título informativo, o art. 784, XI do Código de Processo Civil disponibilizou aos notários e registradores outro instrumento para alcançarem os emolumentos devidos quando definiu que a certidão expedida por serventia notarial ou de registro, relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas em razão dos atos praticados, constituirá título executivo extrajudicial.

5. Registro eletrônico

Em razão das novas tecnologias estamos em um importante momento histórico de transformação dos procedimentos judiciais e extrajudiciais, nos quais compreendem-se os notariais e de registro.

Vislumbrando esse avanço, o meio eletrônico passou a integrar o CPC alcançando uma seção dedicada à prática eletrônica de atos processuais, conforme se verifica dos **arts. 193 a 199**. O parágrafo único do art. 193 abriu caminho para o futuro registro eletrônico, tornando aplicável à atividade notarial e registral, no que for cabível, a prática eletrônica de atos processuais. Será um grande passo para a interconexão de dados por meio eletrônico.

Curial indicar que o registro eletrônico está promovendo uma revolução nos serviços registrais. Em face dos arts. 37 ao 41 da Lei nº 11.977/09 está ocorrendo uma movimentação nunca antes observada visando a uma adequação às novas realidades de modo a melhor atender a coletividade (princípio da eficiência) e, principalmente, municiar o Estado Brasileiro com informações de diversas fontes para permitir a implementação de estratégias de desenvolvimento (novamente o sistema notarial e registral contribuindo para o desenvolvimento do País). Recentemente a Medida Provisória nº 759/16 foi publicada tratando novamente sobre a matéria e criando o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), a encargo do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. Com a sua conversão em lei (Lei nº 13.465/17) excluiu-se a participação do IRIB. Assim, continuaremos acompanhando atentamente a evolução desta matéria a fim de direcionar o registro eletrônico para o fim proposto quando da sua criação, inclusive fortalecendo as Centrais Estaduais Eletrônicas Compartilhadas.

6. Contagem de Prazo

Conforme **art. 219 do CPC**, a forma de contagem dos prazos *processuais* passou a ser em dias úteis. Os prazos relacionados com os serviços notariais e registrais não são prazos processuais, mas de cunho administrativo. Logo, a princípio não foram afetados pelo CPC.

O art. 15 do CPC prevê que "*Na ausência de normas que regulem processos eleitorais, trabalhistas ou administrativos, as disposições deste Código lhes serão aplicadas supletiva e subsidiariamente*".

Cada ato notarial ou registral relacionado com algum prazo parece ter, salvo melhor juízo, normas próprias e específicas, não havendo ausência de normatização de modo a fazer incidir o art. supracitado ("*Na ausência de normas que ...*").

Entretanto, há usuários que têm requerido esta nova forma de contagem de prazo em seu benefício, gerando alguns contratemplos no trabalho diário, os quais vem sendo resolvidos diretamente por cada serviço.

Há certa razão na pretensão. A nova forma de contagem beneficia àqueles cujo tempo corre contra. Por exemplo, poderia ser suscitada esta questão nos casos de retificações administrativas (arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73 - Lei de Registros Públicos - LRP), usucapião extrajudicial (art. 216-A da LRP), procedimento de dúvida (art. 198 da LRP), registro de loteamento (art. 167, I, nº 19, da LRP), instituição de bem de família (art. 260 da LRP) e intimação para consolidação de propriedade na garantia de alienação fiduciária (Lei nº 9.514/97). A contagem dos prazos em dias úteis certamente favoreceria aqueles cujos efeitos do tempo exigem uma manifestação (anuência, oposição, pagamento etc.).

Mas há uma questão reflexa para se enfrentar, que é a contagem do prazo da forma pretendida, em dias úteis, mas para fins gerais, de um modo generalizado, o que iria de encontro aos interesses dos próprios usuários, pois isso geraria uma demora maior para o exame e para a realização dos atos, por exemplo. Salvo orientação diversa, não é possível ter mais de um modo de contagem dos prazos, parte em dias úteis e parte em dias corridos. Em síntese, eventual aplicação da nova forma de contagem deve servir para todos os casos, ou só quando revertesse em proveito do usuário?

Em face disso, por prevenção, entende o signatário que é prudente que se alcance uma normatização desde já, ao invés de que ela advenha ou de procedimentos de dúvida registral, ou de processos judiciais, o que só contribuiria para o indesejável aumento de demandas perante o Judiciário. Certo é, hoje, que um melhor regramento quanto à forma de se contar os prazos é medida que se impõe.

Curial enfatizar que a Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, instada a se manifestar nos Autos do Processo nº 2017/49880 entendeu que não houve alteração alguma na forma de contagem dos prazos para a realização de atos perante os serviços notariais e registrais, não respaldando a contagem em dias úteis.

Desse modo, pela relevância da questão, por envolver interesse geral e acreditando na possibilidade de se alcançar alguma normatização a respeito, importa que se alcance uma orientação segura dos órgãos correicionais – Corregedorias-Gerais de Justiça ou Conselho Nacional de Justiça - se houve, ou não, alguma alteração na forma de contagem dos prazos para a realização de atos notariais e registrais em face do CPC.

7. Citações e Intimações

A princípio o tema de citações e intimações processuais não repercutem diretamente nos serviços notariais e registrais. Mas dele é possível extrair, no que couber, referências que podem auxiliar na correta realização de intimações pelos Notários e Registradores em decorrência de leis especiais.

No Tabelionato de Protesto há um regramento bem definido pela Lei nº 9.492/97. De regra, basta a entrega no local indicado pelo credor, não havendo o caráter pessoal.

Porém, a intimação para a constituição em mora decorrente da Lei nº 9.514/97 (alienação fiduciária de bem imóvel), bem como as intimações em expedientes de retificação de registro imobiliário exigem a pessoalidade.

Para as **intimações decorrentes das retificações extrajudiciais** é possível refletir se a norma do **§4º do art. 248**, que trata das intimações em condomínios edilícios ou em loteamentos com controle de acesso poderá, ou não, ser aplicada no âmbito registral, por analogia? O citado parágrafo assim estabelece: *“Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.”*

Salvo melhor juízo entendo que não, porque para estes casos há existe regramento próprio, previsto no §10 do art. 213 da Lei nº 6.015/73, o qual exige anuência expressa do síndico ou da comissão de representantes, conforme o caso.

Já para as **intimações da Lei nº 9.514/97** agora é possível se valer da autorização legislativa trazida pelo art. 26, §3ºB, com a redação dada pela Lei nº 13.465/17, que assim previu: *“Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.”*. Igualmente, poderá haver a negativa do recebimento no caso de o destinatário da intimação estiver ausente; tal fato poderá ser causa para que se autorize a publicação do edital para intimar o devedor fiduciante.

Ainda sobre a intimação da Lei nº 9.514/97, em face da citada alteração legislativa, poderão ser procedidas com hora certa, de modo similar ao previsto nos **arts. 252 e 275, §2º** do CPC.

8. Tutela de Urgência

O instituto da Tutela de Urgência refere-se diretamente à seara judicial. Todavia, ele pode ter consequências indiretas nos Serviços Notariais e Registros. Isso porque, conforme prevê o **art. 301**, ela se efetiva ou por arresto e sequestro, com previsão de acesso ao Álbum Imobiliário (arts. 167, I, 5 e 239 da Lei nº 6.015/73 – hoje por ato de averbação como se verá adiante), ou por arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem (art. 167, II 5 c/c art. 246, da Lei nº 6.015/73) e qualquer outra medida idônea para assecuração do direito, as quais podem ser compreendidas pelo bloqueio de matrícula (art. 214, §4º da Lei nº 6.015/73) ou pela indisponibilidade de bens (art. 247 da Lei nº 6.015/73).

Importa destacar que as medidas de urgência concedidas em caráter provisório, sem a força do trânsito em julgado, sempre geraram preocupação perante os serviços notariais e de registro, porque estes emanam efeitos tão logo produzidos. Por isso, é preciso que os Magistrados vislumbrem que suas decisões temporárias podem gerar mais problemas do que resultados positivos, quando levadas aos registros públicos. Insegurança jurídica ocorre quando são expedidas ordens de cancelamento (definitivo) de atos praticados em caráter provisório. Por exemplo, num mandado de segurança é concedida liminar para a realização de um registro, o qual é posteriormente cancelado quando do julgamento definitivo, remanescendo incertezas quanto ao tempo em que o registro esteve produzindo efeitos com fundamento na liminar, fragilizando o sistema registral.

9. Ata Notarial

Relevantíssima a inclusão da Ata Notarial no CPC, pois, além de dar maior visibilidade ao instituto, antes constante só da Lei nº 8.935/94 (art. 7º, III), conceitua-o com clareza informando: *“Artigo 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.”*

10. Autenticações, Reconhecimento de Firmas e Documentos Eletrônicos

Diretamente afetos aos tabelionatos de notas, mereceram atenção os atos de autenticação, de reconhecimento de firmas e da materialização de documentos eletrônicos como meio de prova no âmbito judicial e for dele. Curial o estudo dos **arts. 405; 406; 409, parágrafo único, I e IV; 425, II e III; 427; e, 439 e segs.**

11. Hipoteca Judiciária

A hipoteca judiciária, instituto de garantia do processo uma vez existente sentença condenatória, sofreu alterações quanto aos seus requisitos e a sua instrumentalização. A nova lei acrescentou no **art. 495, §1º, III** a possibilidade de se registrar a hipoteca judiciária mesmo havendo impugnação da sentença por recurso dotado de efeito suspensivo.

Para o registro de uma hipoteca judiciária antes era preciso um mandado judicial com fim específico, o que não será mais necessário na vigência do atual Código de Processo Civil. O parágrafo segundo do art. 495 delineou uma nova especificação de título ao determinar que o interessado apresentará a cópia da sentença (certamente autenticada pelo respectivo juízo), independentemente de ordem judicial, o que facilitará a oneração no fôlio real e garantirá o direito de preferência em relação aos outros credores, observada a prioridade no registro. Junto com a cópia da sentença deverá ser apresentada uma declaração do exequente e do advogado do processo indicando os bens a serem hipotecados, de modo a poder atender as exigências dos arts. 222, 223 e 225 da Lei nº 6.015/73.

A decisão interlocutória, como disposto no art. 203, §2º, é todo pronunciamento judicial de natureza decisória que não extingue o procedimento comum ou a execução judicial. Porém, essas decisões podem ter como conteúdo o mérito da causa, sendo consideradas *sentenças aparentes*, conforme doutrina de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery ². Por isso, fica o questionamento: É possível o registro da hipoteca judiciária com decisão interlocutória para pagamento de prestação pecuniária?

12. Protesto de Título Executivo Judicial

O legislador também apresentou um procedimento mais célere para execução de dívidas oriundas de sentenças. O **art. 515, I** assim prevê:

São títulos executivos judiciais, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título:

I – as decisões proferidas no processo civil que reconheçam a exigibilidade de obrigação de pagar quantia, de fazer, de não fazer ou de entregar coisa”.

O art. 517 do CPC dispõe que se o condenado não pagar voluntariamente o valor devido no prazo de 15 (quinze) dias, poderá o exequente apresentar no Tabelionato de Protesto a certidão de teor da decisão contendo o nome e a qualificação do exequente e do executado, o número do processo, o valor da dívida e a data de decurso do prazo para pagamento voluntário.

Desse modo, o protesto da dívida poderá acelerar o cumprimento da obrigação, pelos efeitos que gera, tendo em vista que determinadas categorias profissionais (comerciantes, empresários etc.) têm elevado interesse em não terem seus nomes protestados, em razão das atividades que exercem.

13. Constituição de Renda

A constituição de renda para assegurar o pagamento das prestações de alimentos já era prevista no antigo Código de Processo Civil (art. 415-Q). A nova lei processual trouxe inovações ao procedimento, facultando ao exequente requerer a constituição de capital por parte do executado, conforme **art. 533 e parágrafos**, o que se viabiliza através do instituto jurídico em comento, incidindo sobre imóveis suscetíveis de alienação (disponíveis).

² NERY JÚNIOR, Nelson. e NERY, Rosa M. de Andrade. *Comentários ao código de processo civil; novo CPC – Lei 13.105/2015*. São Paulo: RT, 2015, p. 721-722.

Sua formalização depende de escritura pública, nos termos do art. 807 do Código Civil, devendo ser registrada na matrícula do imóvel conforme prevê o art. 167, I, 8, da Lei nº 6.015/73 (mesmo não se caracterizando como um direito real). Caso o credor deseje alcançar uma garantia real, deverá formalizar uma hipoteca com o seu consequente registro na matrícula imobiliária.

Com efeito, de acordo com o §1º do art. 533 do CPC, o imóvel vinculado em constituição de renda torna-se INALIENÁVEL E IMPENHORÁVEL enquanto durar a obrigação do executado.

14. Divisão e demarcação de terras particulares

A aceitação da escritura pública para fins de divisão de condomínio, prevista no **art. 571**, não configura novidade no Direito Registral e Notarial. Contudo, a explicitação no atual Código de Processo Civil enfatiza a possibilidade de resolver os litígios de forma amigável e extrajudicialmente, evitando demandas judiciais.

15. Georreferenciamento

O georreferenciamento, devidamente averbado no registro de imóveis, é vislumbrado no **art. 573** como meio de prova que dispensa a perícia nas ações de divisão ou demarcação, tamanha a sua precisão e confiabilidade.

16. Escrituras de Partilha

Seguindo o influxo da desjudicialização, o CPC reforçou a possibilidade de se lavrar escritura pública de partilha decorrente de inventário, conforme prevê o **art. 610, §1º e §2º**. Para isso, os sujeitos envolvidos na sucessão deverão ser todos capazes e concordes e devidamente assistidos por advogado.

O mesmo procedimento poderá (faculdade) ser observado para o divórcio e a separação consensuais, bem como para a extinção de união estável (**art. 733** do CPC). Nestes casos, são requisitos para o emprego da via extrajudicial que não haja nascituro (importa saber se a outorgante e reciprocamente outorgada encontra-se ou não em estado gravídico) ou filhos incapazes.

Cumprir informar que a partilha pode ser retificada. Assim, dependendo do caso, é possível que sua emenda (**art. 656** do CPC) seja feita por escritura pública, mesmo tendo sido feita pela via judicial.

17. Penhor legal

A atividade notarial também foi prestigiada com a aquisição da competência para homologação do penhor legal, nos termos do **art. 703 e segs**. O interessado poderá firmar requerimento no Tabelionato de seu interesse, que promoverá a notificação extrajudicial do devedor para, em até cinco dias, pagar o débito ou impugnar.

Se ocorrer a impugnação o procedimento é encaminhado ao juízo competente. Caso contrário, será lavrada escritura de homologação do penhor legal. Como se vê, a desjudicialização de procedimentos mais uma vez valorizou o Tabelião de Notas.

18. Protesto de título executivo extrajudicial

As cobranças das dívidas de condomínio eram feitas pelo procedimento comum de uma ação de cobrança, retardando por até cinco anos o recebimento dos valores devidos ao condômino.

O **art. 784, X** do CPC inovou com a criação de um novo título executivo extrajudicial:

“Artigo 784 São títulos executivos extrajudiciais:

...

X - O crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”.

Com o novo título executivo ora mencionado, vencida a parcela condominial e não paga, poderá a administração do condomínio proceder ao protesto da dívida no Tabelionato de Protesto competente, tornando mais célere a cobrança e significativamente mais ágil a execução da dívida.

19. Fraude à Execução e o Princípio da Concentração

O estudo do instituto da fraude à execução, previsto no **art. 792**, também renderá bons debates, mormente quando citada a incidência de outra legislação contemporânea à publicação do próprio CPC, qual seja, a Lei nº 13.097/15 (art. 54, caput e parágrafo único), que também tem correlação com o tema.

A nova lei processual alterou a concepção de fraude à execução nas alienações e onerações de bens imóveis. O Princípio da Concentração, expressamente disposto na Lei n.º 13.097/15, passou a nortear a configuração da fraude, impulsionando a concentração dos atos na matrícula imobiliária e a segurança jurídica dos negócios.

A regra geral para configuração da fraude, art. 792 do novo CPC, passou a ser a preexistência de averbação de pendência judicial na matrícula do imóvel alienado ou onerado, concentrando em um só lugar as informações reais sobre a situação jurídica de um imóvel e das pessoas detentoras de direitos com repercussão na propriedade. Bens sujeitos a algum órgão registral precisam sofrer a averbação da existência da ação se o credor pretender invocar alienação fraudulenta.

Fraude à execução só pode existir, para bens passíveis de registro, se se publicizou ação que pudesse ser comprometida por eventual negócio jurídico. Essa é a inovação do sistema que precisa ser observada. O sistema tornar-se-á mais eficaz e menos oneroso deste modo, ao contrário de como funcionava antes das Lei nº 13.097/15 e do CPC, com a busca de certidões que oneravam e tardavam a contratação, tornando-a muito burocrática e não oportunizando segurança. Isso porque os bens não sujeitos a registro exigem do futuro adquirente diligências na obtenção de certidões forenses em nome do transmitente do seu domicílio e da situação da coisa (art. 792, §2º), mas tão só para estes bens, porque para os sujeitos a registro a informação agora está absolutamente concentrada.

Neste sentido Brandelli³ proclama que *“O inciso IV deve ser interpretado conjuntamente com o §2º do mesmo art. 792 ...”*.

A matrícula imobiliária passou a ser o repositório oficial destas informações, enaltecendo a publicidade registral e a fé pública do Registrador Imobiliário, que certifica a qualquer interessado os dados constantes nos livros e documentos arquivados no Ofício. Agora, em um só lugar poderá o cidadão buscar as informações sobre o imóvel. Com referência a conformidade do CPC com a Lei nº 13.097/15, cabe salientar que ambas dispõem que não será oponível as situações não inscritas na matrícula imobiliária, inclusive havendo uma equivalência entre as situações que devem ser publicizadas no Fólio Real.

A exceção legal à aplicação do Princípio da Concentração como basilar na configuração da fraude à execução está nas ações capazes de reduzir o devedor a insolvência (art. 792, IV), o que não representa a maior parcela do contencioso judicial brasileiro. A “morte civil” do devedor é uma situação que atinge a sociedade como um todo, em decorrência da integralidade do patrimônio do devedor estar envolvida, colocando em risco as relações negociais que este venha a ter com terceiros. Não há indicação de bens para garantia da dívida, pois só se satisfará com no mínimo a totalidade das propriedades.

Desta forma, a fim de resguardar os credores da ação nesta situação atípica, foi excepcionada a necessidade de prévia averbação do feito na matrícula para caracterização da fraude à execução, pois o todo garante a dívida, dispensando apontar a propriedade específica para garantia do crédito.

Não fosse assim, da aplicação isolada do inciso IV do art. 792 do CPC se excluiria, por consequência lógica, a inovação trazida que exige a publicidade das ações no órgão registral competente, o que não é de se admitir.

³ BRANDELLI, Leonardo. Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC, in Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 102.

Ora, todo o esforço empreendido de convencimento do legislador que o melhor para o Brasil é contar com um espaço único para publicidade, o registro público competente, ao invés de se manter a peregrinação ineficaz e extremamente onerosa então vigente, não serviria apenas por 2 meses, que é o interregno de tempo entre a publicação da Lei nº 13.097/15 e da Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil). É ilógico concluir que tudo permanece como era antes do Princípio da Concentração explicitado pelo art. 54 da Lei nº 13.097/15.

Portanto, a aplicação do inciso IV do art. 792 do CPC deve-se dar de forma integrada com as demais regras do ordenamento jurídico, não de forma isolada. Sua incidência se dará (i) quando não houver órgão registral competente para publicizar a existência de ações (citado §2º do art. 792) e (ii) tiver o condão de gerar a insolvência civil do devedor.

Brandelli ⁴ leciona “*que não há qualquer ônus jurídico de o adquirente providenciar certidões dos distribuidores judiciais, porque há previsão legal – e há ônus legal do credor de assim proceder – para a publicidade registral das ações meramente pessoais, se isto for necessário no caso concreto (ver arts. 54, IV, e 59 da Lei nº 13.097/2015)*”.

No mesmo sentido é a lição de Luiz Augusto Haddad Figueiredo ⁵ ao informar, referindo-se à Lei nº 13.097/15 e ao CPC, que “*os referidos diplomas legais são compatíveis entre si e podem coexistir de modo interativo*”. Nas conclusões do artigo o autor arremata que “*O art. 54 da Lei 13.097/2015 e o art. 792 do novo CPC são compatíveis entre si, sendo exigível, para reconhecimento da fraude à execução, a prévia averbação na matrícula do imóvel da existência de ação capaz de levar o proprietário à insolvência. O princípio da concentração e o instituto da fraude à execução atuam harmonicamente na proteção equilibrada dos interesses do adquirente de boa-fé e do credor do alienante de imóvel*”.

Contribuindo para a publicidade registral e segurança jurídica, importante igualmente tratar sobre a possibilidade de se averbar a existência de **ações em geral (de conhecimento) ou de execução**, o que não é obrigatório, mas salutar para evitar futuros litígios. Para isso é muito importante pontuar adequadamente a matéria.

Para as **ações de conhecimento** temos o **art. 54, IV da Lei nº 13.097/15**, exigindo expressa determinação judicial, o que pressupõe o ajuizamento e a admissão da ação pelo Juízo. A partir disso e do pedido do interessado o Magistrado irá determinar a averbação da existência de uma ação que possa vir a ter algum reflexo no imóvel.

⁴ BRANDELLI, Leonardo. Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC, in Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 103.

⁵ FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. A fraude à execução no âmbito dos negócios imobiliários: o princípio da concentração dos atos na matrícula e o novo CPC em sintonia na proteção do adquirente de boa-fé, in Opinião Jurídica 4 : direito imobiliário / Paulo Dimas de Bellis Mascaretti ... [et al.]; Secovi-SP (Ed.); Jaques Bushatsky, José Horácio Cintra Gonçalves Pereira (Coords.). São Paulo : Secovi-SP, 2016, p. 64.

Nestes casos, as situações jurídicas passíveis de alcançarem publicidade *erga omnes* deverão ser analisadas caso a caso pelo Poder Judiciário.

Já para as **ações de execução** são outros dispositivos legais que regem a possibilidade de se lavrar ditas averbações. São dois os momentos trazidos pelo legislador, sendo o primeiro explicitado pelo **art. 54, II da Lei nº 13.097/15**, que deve ser lido em conjunto com o **art. 799, IX do CPC** para que se autorize o averbar quando da **propositura/ajuizamento da execução**. Neste caso, mesmo antes da admissão da execução já se poderá requerer a publicidade ampla nos Registros Públicos sobre a existência de dívida reconhecida.

É possível, ainda, se não requerida a averbação quando da propositura/ajuizamento da execução, que se alcance a ampla publicidade registral (*erga omnes*) quando da admissão da execução pelo Magistrado. Eis o que estabeleceu o **art. 828** do CPC.

Em síntese, a nova lei dispõe dois momentos distintos para expedição da certidão para **averbação da ação de execução** no Registro Imobiliário:

a) do ajuizamento da execução e dos atos de constrição (**art. 799, IX do CPC c/c art. 54, II da Lei nº 13.097/15**), sob responsabilidade do exequente, a fim de dar conhecimento a terceiros;

b) da admissão da execução pelo juiz (**art. 828 do CPC**), corroborando a fraude à execução nas alienações posteriores.

Na primeira hipótese, o CPC trata da possibilidade de averbar a existência da ação desde a sua propositura quando explicita o termo “ajuizamento de ação de execução”. Entretanto, mesmo que o exequente não tenha se valido da possibilidade de averbar desde a propositura da ação, pelo art. 828 pode ele requerer a expedição de certidão que indique a admissão da execução pelo juízo. Ambas existem para respaldar a efetividade do processo e, por via de consequência, a segurança dos negócios jurídicos (dever do Estado), podendo ser implementadas desde a distribuição, após a admissão da execução ou até mesmo em momento posterior, no interesse do processo (e do exequente).

Uma vez procedida a averbação o exequente não se forra do ônus (obrigação) de não gerar dano ao devedor.

No momento em que o ordenamento jurídico pretende proteger o processo e o exequente, limita-lhe evitando o abuso de direito, sob pena responder pelo excesso. Assim, a **comunicação da realização da averbação premonitória ou acautelatória** ao Juízo deve ser feita pelo exequente, conforme **art. 828, §1º**, no prazo de 10 (dez) dias contados do prazo para a retirada do ato praticado junto ao Registro de Imóveis.

E, uma vez alcançada a penhora, com arrimo agora no **§2º do art. 828**, igualmente deve o exequente, também em 10 (dez) dias da intimação da penhora, providenciar nas **averbações de cancelamento** que excedam a proteção do processo, para não caracterizar excesso de execução.

A inércia do exequente é motivo de justa causa indenizatória, nos termos do **§5º do art. 828**. Não sendo realizados os cancelamentos pelo exequente no prazo, o juiz determinará de ofício, ou a requerimento, a baixa dos gravames.

Tais dispositivos são de suma importância para manter o sistema oxigenado, em construção, visando sempre refletir a realidade, demonstrando a seriedade e a boa-fé que deve pautar a relação processual (art. 5º do CPC). Com efeito, o Registro Imobiliário consiste, hoje, num repositório aberto para a inclusão e a exclusão de informações que tenham repercussão no Processo. O ordenamento jurídico está indicando o caminho a seguir se se pretender alcançar alguma proteção. O Sistema Registral é considerado antitético da clandestinidade, não importando o número de atos praticados no Fólio Real, mas sim que se alcance a ampla Publicidade.

20. Necessária Intimação do Credor para Alienação

A cabeça do **art. 804** do CPC especifica que “A alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese será ineficaz em relação ao credor pignoratício, hipotecário ou anticrético não intimado”. Tal regra está em compasso com a de direito material (art. 1.501 do Código Civil). Assim, os operadores do Direito, seja o Juiz, o Promotor (quando intervir) e o Escrivão Judicial deverão zelar pelo cumprimento das citadas normas, a fim de proteger o direito daquele que deu publicidade e cumpriu o caminho para alcançar o direito real (de garantia). Em especial, o Registrador Imobiliário também deverá fiscalizar a implementação da condição (prévia intimação do credor) quando da qualificação de títulos judiciais a ele submetidos.

21. Patrimônio de Afetação

O instituto do Patrimônio de Afetação foi um dos grandes instrumentos da legislação do século XXI para a proteção aos adquirentes de boa-fé de imóveis sob regime de incorporação imobiliária, constituindo um patrimônio em separado, incomunicável e independente, destinado à efetiva consecução da obra e a entrega das unidades aos respectivos compradores quando evita que o incorporador destine o recurso alcançado em um empreendimento para outro.

A nova Lei processual no **art. 833, XII** assim prevê:

Art. 833. São impenhoráveis:

...

XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra. (grifei)

Assim, prestigiou-se o importante instrumento de garantia dos adquirentes de unidades imobiliárias sob regime de incorporação, reforçando o caráter IMPENHORÁVEL dos créditos protegidos pelo Patrimônio de Afetação, como bem explicitado por Melhim Chalhub ⁶. No mesmo sentido prevê o art. 119, IX da Lei nº 11.101/05. Assim, sempre que houver uma lei ressaltando um patrimônio com destinação específica ela precisará ser observada a fim de que os institutos jurídicos criados sejam preservados, sob pena de os vermos fragilizados de modo geral em virtude de um ou outro caso isolado, o que não é recomendável. Desse modo, a qualificação registral prévia deverá informar ao Magistrado a existência de um propósito específico do patrimônio que se pretende penhorar, quando houver a previsão da impenhorabilidade legal e ficar no aguardo de novas providências.

22. Averbação da Penhora

Para sanar a dúvida quanto ao ato registral a ser praticado quando da publicidade da penhora no Registro de Imóveis, tanto o **art. 844**, quanto o **art. 868, §1º e §2º** foram enfáticos que se trata de ato de averbação, e não mais de registro como previa a Lei nº 6.015/73 (arts. 167, I, 5; 239; e, 240).

Os dispositivos citados do CPC regem completamente a matéria, derogando os dispositivos da lei registraria no que tange à forma do ato a ser praticado.

Ainda sobre a penhora, nos termos do **art. 837** do CPC ela poderá ser formalizada por meio eletrônico (penhora *on line*) e é materializada mediante auto ou termo, os quais deverão apresentar os requisitos explicitados no **art. 838**.

23. Títulos Judiciais

Para concretizar o princípio da efetividade do processo o Estado Juiz materializa títulos das suas decisões (sentenças ou acórdãos), as quais podem alterar o direito de propriedade. Entre outros, os títulos podem ser a Carta de Adjudicação (**art. 876**), a Carta de Alienação (**art. 880, I**) ou a Carta de Arrematação (**art. 881**).

24. Usucapião extrajudicial

O instituto da Usucapião constitui uma forma originária de aquisição da propriedade, móvel ou imóvel, em razão da posse no transcorrer do tempo, vinculada ao cumprimento de requisitos definidos em lei.

⁶ CHALHUB, Melhim Namen. Novo CPC poderia reforçar segurança da afetação patrimonial. *Boletim Jurídico da AGADIE*, Porto Alegre, Jul-Set 2016, ano XXIV, nº 148.

A aquisição da propriedade imóvel pela usucapião pode-se dar por meio de três diferentes formas procedimentais: usucapião judicial, usucapião administrativa e usucapião extrajudicial.

A usucapião judicial é a forma mais conhecida, podendo ser aplicada a todas as espécies de usucapiões, com exceção daquele previsto pela Lei nº 11.977/2009. Está prevista no art. 1.238 e seguintes do Código Civil. Possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi subtraído na Lei nº 13.105/15. Agora, segue o rito ordinário comum, com as observações dos arts. 246, §3º e 259, I do CPC.

A usucapião administrativa foi instituída no Brasil por meio da Lei nº 11.977/2009, mas esta é aplicável somente à usucapião especial urbana, caracterizada no contexto de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Já a usucapião extrajudicial, que tem caráter opcional ao jurisdicionado, processando-se perante o Registro de Imóveis, é uma das grandes novidades da nova lei processual civil (**art. 1.071**, o qual inseriu o art. 216-A na LRP), significando a adoção do paradigma de desjudicialização de procedimentos inaugurado, no Brasil, pelo instituto da alienação fiduciária e ampliado em face da Emenda Constitucional nº 45/2004.

O novo instrumento (extrajudicial) tem a característica diferencial da celeridade, pois se estima uma duração aproximada de 120 a 150 dias, desde que preenchidos os requisitos do art. 216-A, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos arts. 212 e 213 da LRP.

A usucapião extrajudicial, ao contrário da usucapião de índole administrativa (âmbito restrito de aplicação nos casos de regularização fundiária), terá amplo espectro de abrangência, contemplando procedimento aplicável à concessão das diversas espécies de usucapião de direito material previstas na legislação brasileira.

A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com ata notarial lavrada por Tabelião de Notas, planta e memorial descritivo do imóvel assinados por responsável técnico, certidões negativas e outros documentos, o usucapiente poderá apresentar o pedido ao Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapiendo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor. Trata-se de um trabalho desenvolvido em conjunto por agentes de diversas áreas do conhecimento, entre eles o Tabelião e o Registrador Imobiliário.

Como podemos constatar, a ideia da usucapião processada extrajudicialmente, que já vinha sendo defendida pelos registradores e notários desde 2009, prosperou e veio a lume em 2015, não da forma que originalmente havia sido proposta, mas, de qualquer sorte, já significando um avanço.

Assim, tendo a lei emprestado um caráter de consensualidade ao procedimento extrajudicial da usucapião, pode-se estimar que ele venha a ter um bom funcionamento como instrumento de regularização fundiária, especialmente dirigido àqueles casos em que houve um prévio negócio entre o usucapiente e o titular do domínio do imóvel (o que será espelhado pela presença do justo título), em especial agora que retomada a normalidade com o entendimento de que o silêncio importa em concordância (art. 7º da Lei nº 13.465/17, que deu nova redação ao art. 216-A, §2º da Lei nº 6.015/73), e não o contrário.

Em face do exposto, Notários e Registradores devem empenhar esforços para bem compreender e executar suas atribuições, mormente neste momento de acentuado reconhecimento.

Porto Alegre-RS / Setembro / 2017.