



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

REFLEXOS DO NOVO CPC NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Vander Zambeli Vale

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Betim



1. COMPETÊNCIA TERRITORIAL PARA AÇÕES DE REPARAÇÃO DE DANO ATRIBUÍDO A OFICIAIS DE REGISTRO.

É competente o foro da Comarca da sede da serventia notarial ou de registro, para a ação de reparação de dano por ato praticado em razão do ofício (**art. 53, II, CPC**).

Alteração positiva, à medida que afasta discussão sobre aplicação de regras de competência próprias do direito consumerista (Código de Defesa do Consumidor).





2. GRATUIDADE DE JUSTIÇA

A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça (art. 98, CPC).

A gratuidade de justiça não se limita às pessoas físicas, beneficiando também as pessoas jurídicas que preenchem os requisitos.





3. ATOS ALCANÇADOS PELA GRATUIDADE

A gratuidade da justiça compreende os emolumentos devidos aos registradores em decorrência da **prática de registro e averbação** necessários à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de **processo judicial** no qual o benefício tenha sido concedido (**art. 98, §1º**)

- Todos os atos praticados pelo Oficial;
- Prenotações, registros, averbações, arquivamentos e certidões;
- **Não existe previsão legal** para que se aplique a gratuidade em registros e averbações de **atos extrajudiciais**, como inventários, separações, divórcios e usucapião extrajudiciais.





4. PARTES ALCANÇADAS PELA GRATUIDADE

O direito à gratuidade da justiça é pessoal, não se estendendo a litisconsorte ou a sucessor do beneficiário (art. 98, § 6º).

- Exige deferimento expresso pelo Juiz ou Tribunal
- Não se aplica automaticamente aos sucessores e litisconsortes
- Deferida ao espólio não implica deferimento aos herdeiros
- A situação econômica de cada herdeiro e de cada condômino pode não ser a mesma, devendo ser analisada pelo Juiz a situação de cada qual.





5. A GRATUIDADE NÃO ALCANÇA DESPESAS

A concessão de gratuidade **não afasta** a responsabilidade do beneficiário pelas **despesas processuais** e pelos honorários advocatícios decorrentes de sua sucumbência (art. 98, §2º)

Despesas com editais e com eventuais **correspondências** **devem ser pagas** pelo beneficiário da justiça gratuita.





6. A GRATUIDADE É CONDICIONAL EM RELAÇÃO À SITUAÇÃO PESSOAL DO BENEFICIÁRIO

Art. 98, § 3º, CPC

- O beneficiário da gratuidade deve ter **sido vencido na causa**
- O beneficiário da gratuidade deve ser o beneficiário do ato registral a ser praticado
- A gratuidade é condicional por 5 anos, contados do trânsito em julgado da sentença
- Se, nesse período, a situação econômica do beneficiário afastá-lo da condição de pobreza na acepção legal, **o Oficial poderá executar as taxas e emolumentos devidos**





7. A GRATUIDADE É CONDICIONADA PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DA LEI ESTADUAL DE EMOLUMENTOS

A gratuidade de taxas e emolumentos **deve observar a tabela e a Lei Estadual de emolumentos** (art. 98, caput e § 7º, CPC).

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, **na forma da lei.**

§ 7º Aplica-se o disposto no art. 95, §§ 3º a 5º, ao custeio dos emolumentos previstos no § 1º, inciso IX, do presente artigo, **observada a tabela e as condições da lei estadual ou distrital respectiva.**





7.1. REQUISITOS DA LEI ESTADUAL DE EMOLUMENTOS

Os emolumentos são **taxas estaduais**.

- A competência para instituir e definir a cobrança dessas taxas, bem como critérios para validação de dispensas de pagamento, **é de cada Estado Membro**.

- A concessão da isenção **fica condicionada a pedido formulado pela parte perante o oficial, no qual conste a sua expressa declaração de que é pobre no sentido legal e de que não pagou honorários advocatícios (art. 20, § 1º, Lei Estadual 15.424/2004 e art. 108 do Código de Normas.)**





8. CONSTATAÇÃO OU DÚVIDA DO OFICIAL DE QUE O BENEFICIADO NÃO É POBRE NA ACEPÇÃO LEGAL

- **Constatação inequívoca de não pobreza** – O Oficial pode/deve exigir o pagamento das taxas e **emolumentos e não deve praticar o ato**, iniciando o procedimento de impugnação perante o diretor do foro (art. 20, § 1º, Lei Estadual 15.424/2004 e art. 108 do CN).

- **Dúvida quanto à situação de pobreza** -O Oficial pode requerer ao Juiz competente (Diretor do Foro) a revogação total ou parcial do benefício ou sua substituição por parcelamento, devendo, primeiramente, praticar o ato e, em seguida, fazer o pedido ao juiz (**art. 98, § 8º, CPC**)





8.1. PROCEDIMENTO DO ART. 108 DO CÓDIGO DE NORMAS

- Premissa – Constatação pelo Oficial de que o requerente não é pobre na acepção legal, mediante elementos objetivos (quantidade e valor dos imóveis do requerente, por exemplo)

Art. 108 - § 2º. Não concordando com a alegação de pobreza, o tabelião ou oficial de registro poderá exigir da parte o pagamento dos emolumentos e da TFJ correspondentes.

§ 3º. No caso de recusa do pagamento e não estando o tabelião ou oficial de registro convencido da situação de pobreza, poderá este impugnar o pedido perante o diretor do foro, observado o procedimento previsto nos arts. 124 a 135 deste Provimento.





9. GRATUIDADE NOS PROCESSOS TRABALHISTAS

- Leis específicas, não se aplicando, em princípio o CPC.
- Juiz pode deferir de ofício ao trabalhador
- As taxas e emolumentos devem ser pagos ao final pela **parte vencida** (art. 13, Lei Estadual 15.424/2004)
- Nos processos que não envolvem trabalhador e empregador aplica-se o CPC.





10. REGISTRO ELETRÔNICO NO CPC

Art. 193. Os atos processuais podem ser **total ou parcialmente digitais**, de forma a permitir que sejam produzidos, comunicados, armazenados e validados por **meio eletrônico**, na forma da lei.

Parágrafo único. O disposto nesta Seção **aplica-se, no que for cabível, à prática de atos notariais e de registro.**





11. NECESSIDADE DE OITIVA DO REQUERIDO EM NOTIFICAÇÕES, INTERPELAÇÕES E PROTESTOS.

Arts. 301, 726, §2º, 728,II.

Se for determinado registro ou averbação de notificação, interpelação ou protesto no Registro de Imóveis, **o requerido deve ser ouvido previamente pelo Juiz** (art . 728, II)





11.1. REGISTRO DE PROTESTO CONTRA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

- Mudança de nomenclatura
- Substituída a cautelar do protesto contra a alienação de bens pela tutela provisória de urgência de **registro** de protesto contra alienação de bens (**art. 301**)

Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, **registro de protesto** contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para asseguuração do direito.





11. 2. REGISTRO DE PROTESTO CONTRA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

Exigência de oitiva do requerido (proprietário do imóvel) antes de se deferir o protesto judicial

Art. 728. O requerido será previamente ouvido antes do deferimento da notificação ou do respectivo edital:

II - se tiver sido requerida a averbação da notificação em registro público.

Art. 726. (...)

§ 2º Aplica-se o disposto nesta Seção, no que couber, ao protesto judicial





12. HIPOTECA JUDICIÁRIA – CARACTERÍSTICAS

- O CPC de 1973 já previa a hipoteca judiciária
- Praticamente não tem sido usada até agora, salvo poucas decisões da Justiça do Trabalho
- Trata-se de efeito da **sentença/decisão condenatória de pagamento em dinheiro** ou que **converte outro tipo de prestação em prestação pecuniária**(art. 495, *caput*)
- Esse efeito ocorre mesmo se a **condenação for genérica**, se houver **recurso com efeito suspensivo**, se **o credor puder promover a execução provisória** ou os bens do devedor estejam **pendentes de arresto** (art. 495, § 1º, I, II e III)
- Facilitada pelo CPC/15, que autoriza o registro da hipoteca mediante apresentação de mera cópia da sentença ao RI (art. 495, § 2º)





12.1. PROCEDIMENTO DE REGISTRO DA HIPOTECA JUDICIÁRIA

- Requerimento da parte vencedora da ação para registro da hipoteca, pois somente ela responderá pelos eventuais danos, caso reformada a sentença(art. 495, § 5º)
- Não precisa de mandado, de ordem judicial, de demonstração de urgência, nem mesmo de declaração na sentença, **bastando cópia da sentença condenatória de prestação pecuniária**, que é o título hábil para ser levado ao Registro de Imóveis(art. 495, § 2º)
- O oficial deve exigir que o requerimento seja instruído com documento comprobatório de que a sentença não foi modificada
- Não há necessidade de procedimento de especialização. Basta que o credor indique os imóveis, respondendo por eventual abuso.





12.2. AINDA O PROCEDIMENTO DE REGISTRO DA HIPOTECA JUDICIÁRIA

- Com o registro da hipoteca judiciária, o credor terá direito de preferência conforme a prioridade definida pela ordem dos protocolos (**art. 495, § 4º**)
- Após o registro da hipoteca judiciária, o credor tem o prazo de 15 dias para informá-lo ao Juiz da causa, que intimará a outra parte para ciência do ato(**art. 495, § 3º**)
- Por cautela, o Oficial, tão logo registre a hipoteca judiciária, deve comunicar o registro ao Juiz do feito, via malote digital





12.3. SITUAÇÕES DE RECUSA DO REGISTRO DA HIPOTECA JUDICIÁRIA

- Sentenças homologatórias de acordo, de mandado de segurança, condenatórias de prestação de fazer ou de não fazer, sentenças sem condenação pecuniária
- Registro requerido por parte ilegítima, ou seja, por quem não foi vencedor na ação
- Requerimento não acompanhado de cópia da sentença e, se a sentença for “antiga”, de documento comprobatório de que não foi modificada
- Indisponibilidade averbada na matrícula ou com protocolo anterior de título incompatível com a hipoteca judiciária
- O imóvel já estiver com penhora ou arresto nos mesmos autos e com registro na mesma matrícula
- Imóvel não registrado em nome do réu





13. CERTIDÃO DE CRÉDITO DE EMOLUMENTOS

- Novo título executivo extrajudicial (art. 784, XI)
- Pode ser expedida para os casos de a parte ganhar judicialmente isenção ou desconto nos emolumentos, mas a decisão ser reformada. Exemplo: situação das cédulas de crédito rural.
- A certidão deve ser expedida discriminando os valores dos emolumentos e da TFJ;
- O Oficial deve promover a execução apenas dos emolumentos, com remessa da certidão para a Procuradoria da Fazenda Estadual executar a TFJ ???





14. FRAUDE À EXECUÇÃO – CARACTERIZAÇÃO

- Existência de ação real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência tenha sido registrada no registro público do bem (art. 792, I)
- Existência de ação de execução averbada no registro público do bem (art. 792, II)
- Existência de hipoteca judiciária registrada na matrícula do imóvel antes da alienação (art. 792, III)
- Existência de arresto, seqüestro ou outro ato de constrição judicial registrado ou averbado na matrícula do imóvel (art. 792, III)
- Existência, na data da alienação ou oneração, de ação capaz reduzir o proprietário do bem à insolvência (art. 792, IV).





14.1. DECISÃO DECLARATÓRIA DE FRAUDE À EXECUÇÃO

- Para a penhora de bens de terceiros, deve o Juiz declarar a fraude à execução
- No caso de desconsideração da personalidade jurídica da pessoa jurídica para atingir bens dos sócios, na aferição judicial da fraude à execução deve o Juiz considerar a data da citação da pessoa jurídica e não a citação do sócio (art. 792, § 3º)
- Deve o juiz intimar o terceiro adquirente após declarar a fraude para opor embargos em 15 dias (art. 792, § 4º)





14.2. FRAUDE À EXECUÇÃO PELO NOVO CPC *versus* LEI 13.097/15-CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- Princípio de que a lei posterior revoga a lei anterior
- O art. 54 da Lei 13.097/2015 inovou no sentido de que, **se a existência da ação não constar na matrícula do imóvel**, os negócios jurídicos sobre o respectivo imóvel **são eficazes**
- Posterioridade do novo CPC – art. 792, IV, que reprimou/revigorou a regra do CPC de 73, **tornando ineficaz a alienação ou oneração no curso da ação e que o levou à insolvência**
- O CORI ainda não se posicionou a respeito.





15. PENHORA DE BEM INDIVISÍVEL

- No caso de bem indivisível, a penhora deve recair **sobre o bem inteiro, não apenas sobre a fração do executado.** O equivalente à quota-parte do coproprietário do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação (art. 843, *caput*)
- Quando houver coproprietário, inclusive cônjuge meeiro, a expropriação (arrematação, venda judicial ou extrajudicial) **não pode ocorrer por valor inferior à avaliação,** de modo que as respectivas frações do produto apurado sejam suficientes para garantir, no mínimo, as mesmas frações sobre o valor estimado pelo Oficial de Justiça (843, § 2º)





15.1. PENHORA – DESNECESSIDADE DE MANDADO OU OFÍCIO DO JUIZ

- Para **presunção absoluta de conhecimento de terceiros**, a penhora de bem imóvel deve ser levada a registro, mediante apresentação do auto de penhora (ou certidão) **independentemente de mandado ou ofício do Juiz** (art. 844).





15.2. PENHORA SOBRE UNIDADES EM CONTRUÇÃO COM INCORPORAÇÃO REGISTRADA

- Nas execuções contra o incorporador, somente podem ser penhoradas as unidades **ainda não comercializadas** (art. 862, § 3º)
- São **impenhoráveis** os **créditos oriundos de alienação de unidades do empreendimento** em execuções de dívidas estranhas à incorporação com patrimônio de afetação averbado (art. 833, XII, e § 3º)
- São **impenhoráveis** as unidades do empreendimento em execuções de dívidas estranhas à incorporação com patrimônio de afetação averbado





15.3. PENHORA DE PROPRIEDADE E DIREITO DE SUPERFÍCIE

- Na execução contra o proprietário do terreno - a penhora deve incidir sobre o terreno, excluindo-se o direito de superfície (art. 791, *caput*)
- Na execução contra o titular do direito de superfície – a penhora deve recair sobre o direito de superfície e, se houver construção ou plantação, sobre estas também (art. 791, *caput*)
- O Oficial **deve registrar a penhora sobre o terreno ou sobre o direito de superfície na matrícula do imóvel**, especificando se a penhora recai **sobre a propriedade do terreno** ou sobre o **direito de superfície**, especificando, ainda, eventual construção e/ou plantação constante do auto de penhora (art. 791,§ 1º)





15.4. INTIMAÇÕES DA PENHORA (art. 799)

Incumbe ao exequente requerer ao Juiz a intimação:

- Do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária;
- Do titular de usufruto, uso ou habitação, quando a penhora recair sobre bem gravado por usufruto, uso ou habitação;
- Do promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;
- Do promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;





15.5. AINDA SOBRE INTIMAÇÕES DA PENHORA (art. 799)

(...) Incumbe ao exequente requerer ao Juiz a intimação:

- Do superficiário, enfiteuta ou concessionário, em caso de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre imóvel submetido ao regime do direito de superfície, enfiteuse ou concessão;
- Do proprietário de terreno com regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre direitos do superficiário, do enfiteuta ou do concessionário.





15.6. IMÓVEIS COM PROMESSA DE COMPRA E VENDA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- Nesses casos não se penhora o imóvel propriamente dito
- Havendo promessa de compra e venda registrada, a penhora deve recair sobre os direitos aquisitivos e não sobre o imóvel (art. 835, XII)
- Havendo alienação fiduciária do imóvel, na execução contra o devedor fiduciante, a penhora deve recair sobre os direitos aquisitivos do fiduciante e não sobre o imóvel (art. 835, XII)
- Na execução contra o credor fiduciário, a penhora deve recair sobre o imóvel com o direito de crédito, observando-se os direitos do devedor





16. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

- Averbação na matrícula da propositura **e admissão de ação de execução** contra o proprietário do imóvel, a requerimento do exequente (arts. 799, IX, e 828)
- Deve ser apresentada certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes, valor da causa (art. 828)
- A averbação da existência de qualquer ação pessoal não executiva continua dependendo de ordem judicial
- O registro da citação de ação real ou pessoal reipersecutória independe de ordem judicial, bastando que o autor apresente a certidão e requeira o registro ao Oficial de Registro (art. 54, I, Lei 13097/2015)





CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

REFLEXOS DO NOVO CPC NO REGISTRO DE IMÓVEIS

OBRIGADO!

