

## O NOVO CPC E AS REPERCUSSÕES NAS ATIVIDADES NOTARIAIS E REGISTRAS

*João Pedro Lamana Paiva<sup>1</sup>*

O novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, sancionada em 16.3.2015) introduz, na ordem jurídica brasileira, novos dispositivos com impacto na atividade notarial e de registro. A nova lei, que teve uma tramitação de dez anos, entrou em vigor em 18 de março de 2016, debruçando-se os operadores do direito no estudo da norma e sua aplicação. Neste artigo será realizada uma explanação das mudanças mais sensíveis à atividade extrajudicial.

### **1. Aplicação no Processo Administrativo**

O CPC é a lei geral do processo, aplicável a todo o direito brasileiro, exceto na existência de regulamento específico. O artigo 15 da Nova Lei inseriu, de forma expressa, o emprego subsidiário e supletivo do Código de Processo Civil nos processos eleitorais e trabalhistas, consagrando o que já vinha sendo adotado, mas também inovando ao inserir a possibilidade de incidência nos processos administrativos.

Permeia à atividade notarial e de registro, procedimentos e práticas que se coadunam com processos administrativos, cabendo aos operadores do direito um estudo mais aprofundado das situações de aplicação bem como a compatibilidade com a atividade.

### **2. Contagem de Prazo**

A contagem dos prazos processuais no Novo Código de Processo Civil sofreu grandes alterações em relação a antiga norma. O artigo 219 determina que nos prazos fixados em dias serão contabilizados apenas os dias úteis, excluindo-se desta forma os finais de semana e os feriados. Os notários e registradores terão de estar atentos para esta contagem nas ordens e procedimentos judiciais com prazo definido em dias para a manifestação ou prática de ato.

Em razão da aplicação subsidiária do CPC às práticas do Registro de Imóveis, é possível avançar a reflexão sobre a repercussão nas atividades desenvolvidas, constatando ser aplicável aos procedimentos do serviço registral, tais como: retificações administrativas de registros (arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73), usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei nº 6.015/73), procedimento de dúvida (art. 198 da Lei nº 6.015/73), registro de loteamento (art. 167, I, nº 19, da Lei nº 6.015/73), instituição de bem de família (art. 260 e seguintes da Lei nº 6.015/73), intimação para consolidação de propriedade na garantia de alienação fiduciária (Lei nº 9.514/97). Estes são procedimentos administrativos, diferindo-se dos atos de registro praticados pelo fluxo geral disposto no artigo 182 e seguintes da LRP.

---

<sup>1</sup> Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, Vice-Presidente do Colégio Registral do RS e Oficial Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.

### **3. Competência**

A nova lei 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 no local da sede da serventia, de acordo com o art. 53, inciso III, alínea "f". Inicialmente esta modificação não traz grande impacto a área notarial e de registro, mas trazemos o exemplo da ação de reparação por ocasião da procuração pública lavrada com falsidade ideológica, a qual terá competência na comarca da sede do Tabelionato em que foi lavrada a procuração e não na comarca em que foi utilizado o instrumento de mandato.

### **4. Capacidade processual e direito de família**

No âmbito do direito de família ocorreram alterações com impacto na atividade.

A ação que versa sobre direito real imobiliário foi adequada, pelo artigo 73, às regras de regime de bens dispostas no artigo 1.647 do Código Civil, tornando 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 anuência do cônjuge passou a integrar a capacidade processual, podendo a sua ausência ser suprida judicialmente, conforme artigo 74. Duas questões não foram contempladas por esta inovação: a participação nas ações possessórias e o consentimento dos conviventes em união estável. O artigo 1.647 do Código Civil não faz referência à posse e, da mesma forma, para o novo Código de Processo Civil é desnecessário o consentimento do cônjuge nas ações possessórias, exceto nos casos de comoposse 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 artigo 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. O convivente tem a oportunidade de intervir como terceiro juridicamente interessado, sendo necessário o reconhecimento judicial da união estável. Em regra, a capacidade processual abordada está adequando o processo civil às regras de regimes de bens previstas no Código Civil de 2002.

De outro lado, a alteração de regime de bens, oportunizada pelo artigo 1.639 do Código Civil, ganhou procedimento específico disposto no artigo 734, com as características de jurisdição voluntária. A alteração de regime de bens tem efeitos que vão além da relação *inter partes* dos cônjuges, tendo em vista os reflexos patrimoniais que poderão atingir terceiros. O próprio caput do artigo 734 ressalva os direitos de terceiros, o que traz garantia aos atos notariais e registrais já praticados. Em razão deste 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 o registro de imóveis.

Entretanto, o novo Código de Processo Civil foi silente quanto à exigência de pacto nupcial por ocasião da escolha de regime diferente do legal, não deixando clara a aplicação, quando da alteração do regime de bens, do que dispõe o Código Civil sobre a obrigatoriedade do pacto patrimonial. A Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, em razão da lacuna legal, desde o ano de 2003, assim dispõe sobre o assunto: *“CNNR/CGJ-RS. Art. 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 art. 1.640 do CCB, ou determinará a lavratura de termo judicial, para posterior registro e eficácia perante terceiros (art. 1.657 do CCB).”* O Pacto nupcial ou o termo judicial serão registrados no Livro 3 – Registro Auxiliar, cumprindo o disposto nos artigos 178, V e 244 da Lei dos Registros Públicos.

### **5. Fraude à Execução e o Princípio da Concentração**

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, artigo 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.

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. Em um só lugar, poderá o cidadão buscar as informações sobre o imóvel.

Com referência a conformidade do Novo CPC com a Lei n.º13.097/15, 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, dispostas nos incisos do Art. 792 do Novo CPC e no artigo 54 da Lei n.º13.097/15, como se vê na tabela abaixo.

Art. 792 da Lei nº 13.105/2015	Art. 54 da Lei n.º 13.097/15
I - quando sobre o bem pender ação fundada em <b>direito real</b> ou com <b>pretensão reipersecutória</b> , desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;	I - registro de citação de <b>ações reais</b> ou pessoais <b>reipersecutórias</b> ;
II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a <b>pendência do processo de execução</b> , na forma do art. 828;	II - averbação, por solicitação do interessado, de <b>construção judicial</b> , do ajuizamento de <b>ação de execução</b> ou de <b>fase de cumprimento de sentença</b> , procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;  <i><u>(Nota-se a remissão ao antigo Código de Processo Civil, o que não impede a clara interpretação da referência ao procedimento do art. 828 do novo CPC arts. 799, IX, e 828 do novo CPC).</u></i>
III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou <b>outro ato de construção judicial</b> originário do processo onde foi arguida a fraude;  V - nos demais casos <b>expressos em lei</b> .	III - averbação de <b>restrição administrativa ou convencional</b> ao gozo de direitos registrados, de <b>indisponibilidade</b> ou de outros ônus quando <b>previstos em lei</b> ;

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.

Contribuindo para a publicidade registral e segurança jurídica, o inciso IV do Art. 54 da Lei n.º 13.097/15, dispõe a possibilidade de fazer a averbação de ações desta natureza, o que não é obrigatório, mas salutar para evitar futuros litígios.

## 6. Averbação premonitória

A averbação premonitória, grande avanço na segurança jurídica imobiliária, teve na nova norma maior delineação da atuação do exequente, bem como um regramento mais claro quanto ao cancelamento das averbações. A nova lei dispõe dois momentos distintos para expedição da certidão para averbação no Registro Imobiliário: a) do ajuizamento da execução e dos atos de constrição (Artigo 799, IX), sob responsabilidade do exequente, a fim de dar conhecimento a terceiros; b) da admissão da execução pelo juiz (Artigo 828), corroborando a fraude à execução nas alienações posteriores. Nas duas situações o exequente terá de ser diligente para a garantia do crédito, cumprindo a determinação no artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, que dispõe sobre a concentração dos atos na matrícula e sua oponibilidade contra terceiros.

Uma situação que foi sanada com o parágrafo segundo do artigo 828 refere-se ao prazo e à responsabilidade pelo cancelamento das averbações procedidas nas matrículas, que não servirão para cobrir o valor da dívida. É de responsabilidade do exequente, no prazo de 10 dias, providenciar o cancelamento das referidas averbações, sendo a sua inércia motivo de justa causa indenizatória, nos termos do parágrafo quinto do referido artigo. Não sendo realizados os cancelamentos pelo exequente no prazo, o juiz determinará de ofício, ou a requerimento, a baixa dos gravames.

A averbação da propositura da execução (Artigo 799, IX), não teve na nova Lei um regramento específico, como o disposto para o artigo 828. Trata-se de uma medida de segurança jurídica muito semelhante a averbação premonitória, o que no código de processo civil antigo representava o ponto de partida do Art. 615-A. Por isso, é aplicável os procedimentos do artigo 828 nas averbações previstas no artigo 799, IX do novo Código, com o fim de tornar célere a constrição, bem como a liberação dos imóveis gravados. Tal pensamento também é defendido pelo doutrinador Ruy Zoch Rodrigues.

A publicidade *erga omnes* no Brasil realiza-se por meio da inscrição na matrícula imobiliária, diferentemente de alguns países da América Latina em que a criatividade é fantástica. Havendo litígio sobre o imóvel, a publicidade se procede *in loco*, tal como se pode verificar na imagem abaixo.



## 7. Hipoteca judiciária

A hipoteca judiciária, instituto de garantia de crédito na fase do processo de conhecimento, sofreu alterações quanto aos seus requisitos e sua instrumentalização. A nova lei acrescentou, no artigo 495, §1º, III, a possibilidade de registrar a hipoteca judiciária mesmo havendo impugnação da sentença por recurso dotado de efeito suspensivo.

Para o registro de uma hipoteca judiciária era preciso um mandado judicial com fim específico, o que não será mais necessário na vigência do novo Código de Processo Civil. O parágrafo segundo do artigo 495, delineou uma nova especificação de título ao determinar que o interessado apresentará a cópia da sentença, 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 a cópia da sentença, deverá ser apresentada uma declaração do exequente e do advogado do processo indicando os bens a serem hipotecados.

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

## 8. Gratuidade dos emolumentos

A gratuidade da justiça sofreu alterações com impacto direto nas atividades notarial e registral, conforme artigo 98 da nova norma processual. A assistência judiciária gratuita, deferida pelo juiz, foi estendida aos emolumentos dos atos praticados por notários e registradores. Havendo dúvida fundada quanto ao preenchimento dos pressupostos para a concessão de gratuidade, no parágrafo 8º do artigo 98, são oportunizados ao titular **mecanismos para reivindicar os emolumentos**. Com todo o contexto do cenário, as classes deverão batalhar pela percepção dos emolumentos.

A prática de ato registral albergado pela AJG não pode ser evitada por um dos recursos processuais, tendo em vista que a decisão deferitória da AJG já transitou em julgado. Conforme se apresenta, o instrumento judicial para contestar a gratuidade indevida é a Ação Impugnativa Autônoma, a qual visa justamente a reforma da decisão já transitada em julgado.

De outro lado, a mesma norma disponibilizou aos notários e registradores um instrumento de cobrança dos emolumentos ao definir que a certidão expedida por serventia notarial ou de registro, relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas em razão dos atos praticados, constituirão título executivo extrajudicial, conforme artigo 784, XI.

## 9. Protesto de título executivo judicial

O legislador apresentou um procedimento mais célere para execução de dívidas oriundas das sentenças referidas no art. 515, I, relativas a *“decisões proferidas no processo civil que reconheçam a exigibilidade de obrigação de pagar quantia, de fazer, de não fazer ou de entregar coisa”*.

O artigo 517 do novo 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.

O protesto da dívida poderá acelerar o pagamento do valor, tendo em vista que determinadas categorias profissionais (comerciantes, empresários, etc.) têm elevado interesse em não terem seus nomes protestados, em razão da atividade desenvolvida.

#### **10. Constituição de renda**

A constituição de renda para assegurar o pagamento das prestações de alimentos já estava disposta no antigo Código de Processo Civil no artigo 415-Q. A nova lei trouxe inovações ao procedimento, facultando ao exequente requerer a constituição de capital por parte do executado, conforme artigo 533 e parágrafos, bem como possibilitando constituir renda com direitos reais sobre imóveis suscetíveis de alienação.

Sua formalização depende de Escritura Pública, Art. 807, Código Civil, devendo ser averbada na matrícula do imóvel, não significando direito real. Caso o credor queira uma garantia real, deverá formalizar uma hipoteca e o seu devido registro na matrícula imobiliária.

Porém, de acordo com o §1º do art. 533 do CPC, para a publicidade e segurança jurídica, procede-se a averbação na matrícula do imóvel que se torna INALIENÁVEL E IMPENHORÁVEL enquanto durar a obrigação do executado.

#### **11. 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 pelo condômino.

O artigo 784, inciso X, da nova lei trouxe como novidade a criação de um novo título executivo extrajudicial: *“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, 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, caso não seja efetuado o pagamento.

#### **12. Penhor legal**

A atividade notarial foi prestigiada com a aquisição da competência para homologação do penhor legal, artigo 703 e seguintes. O interessado poderá firmar requerimento no Tabelionato de seu interesse, que promoverá a notificação extrajudicial do devedor, para em até 5 (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.

### **13. Ata notarial como meio de prova**

A utilização da ata notarial como meio de prova em processos judiciais não é novidade, tendo em vista a já reconhecida credibilidade do instrumento produzido pelo Tabelião. Porém, a inserção de ata notarial como seção específica no capítulo das provas, denota a relevância que este mecanismo ganhou no processo judicial.

Com o advento do artigo 384 da nova lei, a tendência é uma maior utilização da ata notarial pela sociedade, valorizando ainda mais a atividade dos tabeliães, como é o caso da usucapião extrajudicial que terá como ponto de partida uma ata notarial, aspecto que será melhor esclarecido a seguir.

### **14. Divisão e demarcação de terras particulares**

A aceitação da escritura pública para fins de divisão de condomínio, prevista no artigo 571, não configura novidade no Direito Registral e Notarial. Contudo, a explicitação no novo Código de Processo Civil enfatiza a possibilidade de resolver os litígios de forma amigável e extrajudicialmente, evitando o aumento das demandas judiciais. O georreferenciamento, devidamente averbado no registro de imóveis, é vislumbrado no artigo 573 como meio de prova que dispensa a perícia nas ações de divisão ou demarcação, tamanha a sua precisão e confiabilidade.

### **15. Registro eletrônico**

Estamos em um importante momento histórico de transformação dos procedimentos judiciais, bem como os notariais e de registro, em razão das novas tecnologias. Vislumbrando esse avanço, o meio eletrônico passou a integrar o novo Código de Processo Civil, o qual ganhou uma seção dedicada à prática eletrônica de atos processuais, nos artigos 193 a 199. O parágrafo único do artigo 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.

### **16. Usucapião Extrajudicial**

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. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973), significando a adoção do paradigma de desjudicialização de procedimentos inaugurado pela Emenda Constitucional nº 45/2004. Este tema está melhor delineado no artigo de minha autoria “O Procedimento da Usucapião Extrajudicial”.

Porto Alegre-RS/Julho/2016.