

XLV ENCONTRO DO IRIB

PUBLICIDADE REGISTRAL das averbações premonitórias, constrações judiciais e institutos assemelhados

Florianópolis - RS/Outubro/2018

INTRODUÇÃO

- Analisar a **abertura do ordenamento jurídico para os eventos** (especialmente os judiciais) **que têm reflexo no patrimônio imobiliário pelo fenômeno da PUBLICIDADE.**
- Quiçá concluir que tal abertura eleva a PUBLICIDADE REGISTRAL a outro patamar de relevância no sistema normativo.

Aspectos Curiosos sobre a Publicidade na América Latina

- Em países da **América Latina** a criatividade é fantástica.
- Vejam como se dá a Publicidade em imóveis com litígios ...







Imóvel em Juízo
Proibida a sua venda.
Cuidado com o golpe.

Sobre a Publicidade no Brasil

- Estamos numa constante (r)evolução.
- No Brasil, o método de alcançar a Publicidade é diferente. Ocorre, hoje, pela realização de um ato registral, num livro específico (Livro 2 – Registro Geral / Transcrição / Inscrição), de um órgão apropriado (Registro de Imóveis) da situação da coisa (territorialidade).

Sobre a Publicidade no Brasil

- Trata-se de um método similar ao vislumbrado para que uma lei alcance efeitos. O art. 3º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (LINDB) assim prevê: ***“Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece.”***
- No aspecto registral é possível ponderar que ***“Ninguém se escusa de respeitar direito registrado, alegando que não o conhece.”***

Do Passado ao Presente

Até pouco tempo atrás o Protesto Contra Alienação de Bens não acessava o Registro Imobiliário. **Hoje é possível averbá-lo em quase todos os Estados.**

- A penhora era registrada e isso, não raras vezes, dificultava o seu acesso ao Álbum Imobiliário (ex.: necessidade de abertura de matrícula, observância de inúmeros requisitos etc.). **Para minimizar os problemas no RS foi criada a “notícia de penhora”, instituto que serviu à Publicidade** (hoje pouco utilizada por causa da alteração da forma do ato de penhora, de registro para averbação).

AV-10/10.000(AV-dez/dez mil), em 19/10/2018.-

NOTÍCIA SOBRE EXISTÊNCIA DE PENHORA - Procede-se a esta averbação nos termos do artigo 396, da Consolidação Normativa Notarial e Registral-CGJ/RS, para ficar constando que foi protocolado sob o número 889.000, em 15/10/2018, o termo de penhora datado de 17 de setembro de 2018, extraído dos autos do processo número **001/000000000000-0 (CNJ:.0000000000000000)** - Execução de Título Extrajudicial, em que é exeqüente FULANO DE TAL LTDA., com CNPJ/MF sob número 00000000000000 e devedor **BELTRANO DE TAL.**, com CPF sob número 000000000000, oriundo da Vara Cível da Comarca de XXXXX, nesta Capital, a qual foi devolvida ao apresentante, por não preencher os requisitos exigidos pela legislação vigente.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **889.000**, em 15/10/2018.-

Porto Alegre, 19 de outubro de 2018.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____.-

EMOLUMENTOS - R\$XXXX. Selo de Fiscalização 00000000000000

Ainda do Passado ao Presente

- O que não estava expresso no rol dos incisos I e II do art. 167 da LRP não acessava o Álbum Imobiliário (TAXATIVIDADE). **Os problemas gerados oportunizaram reflexões e conseqüentemente o desenvolvimento do Princípio da Concentração.**
- O Registro Civil das Pessoas Naturais também passa por profunda transformação (Reconhecimento de Filho e Alteração de Prenome e de Gênero – **Princípio da Verdade Real, corolário da Publicidade**).
- Antes só se **(i)** executava uma obrigação, **(ii)** retificava uma matrícula, **(iii)** fazia uma partilha consensual, ou **(iv)** alcançava o domínio pela usucapião por ações judiciais próprias. **Hoje todos sabemos que não é mais assim (Lei nº 9.514/97, Lei nº 10.931/04, Lei nº 11.441/07 e art. 1.071 do CPC). Isso é DESJUDICIALIZAÇÃO.**
- Só se regularizavam imóveis por processos judiciais complexos e morosos. **Hoje temos os arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/73 e as Reurbs e Legitimações.**
- **Dependendo da visão de cada Corregedoria Estadual, hoje é possível verificar a Reserva Legal, o Arrendamento Rural, o Comodato etc. sendo averbados.**
- **Ao longo do tempo foram criados Provimentos visando a regularização de imóveis, os quais fomentaram reflexões que culminaram atualmente na Lei nº 13.465/17 (Reurb). HOJE TEMOS UM SISTEMA INCLUSIVO, e não o contrário (a PUBLICIDADE é um dos motes).**



Vivemos outros tempos!!!

Agora é a hora do Registro Eletrônico, das Centrais Compartilhadas, do **Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)** etc.

- Agora é o tempo em que a PUBLICIDADE prepondera sobre a CLANDESTINIDADE,

a Luz rompe a escuridão e

“A Verdade Liberta”



- *E isso transforma CONSCIÊNCIAS.*
- *E transforma o nosso SISTEMA JURÍDICO.*
- **Conseguimos mudar o PARADIGMA em 2015:**
 - **Lei nº 13.097/15 (arts. 54 e segs.);**
 - **Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).**

EFEITOS

- VALIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES SOBRE IMÓVEIS **CONCENTRADAS** NUM ÚNICO ÓRGÃO (MATRICULA), O REGISTRO DE IMÓVEIS. **BENEFÍCIOS:**
 - **REDUÇÃO DA ASSIMETRIA DA INFORMAÇÃO;**
 - **SEGURANÇA JURÍDICA NAS CONTRATAÇÕES;**
 - **DIMINUIÇÃO DE CUSTOS;**
 - **QUEM DESEJA SE PROTEGER TEM O DEVER (ÔNUS LEGAL) DE DAR A CONHECER (premissa básica dos Registros: “Quem não registra não é dono”, “Quem não noticia não está protegido”).**ISTO REPRESENTA UMA (R)EVOLUÇÃO.

CUIDADOS

- NÃO SE TRATA DE PERMITIR O ACESSO DE TUDO AO REGISTRO DE IMÓVEIS, DE MODO DESMEDIDO E DESCUIDADO, MAS, MUITO PELO CONTRÁRIO, DE **NOTICIAR FATOS E ATOS RELEVANTES E QUE POSSAM TER REPERCUSSÃO NA ESFERA JURÍDICA DE TERCEIROS, PREVENINDO LITÍGIOS.**
- **Súmula 375/09 do STJ:** *“O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”*

PUBLICIDADE REGISTRAL das averbações premonitórias, constrições judiciais e institutos

assemelhados:
efeitos no patrimônio de terceiros

**Averbações premonitórias
(ACAUTELATÓRIAS)**

A averbação premonitória (acautelatória), criada originalmente pelo art. 615-A do CPC revogado (Lei nº 11.382/06), grande avanço na segurança jurídica imobiliária, alcançou maior delineação da atuação do exequente, bem como um regramento mais claro quanto ao cancelamento das averbações.

FINALIDADE: noticiar a formação de processo de execução que pode alterar ou modificar o direito de propriedade;

A nova lei dispõe **dois momentos distintos** para expedição da certidão para averbação no Registro Imobiliário:

- do **ajuizamento da execução** e dos atos de constrição (**art. 799, IX do CPC**);
- b) da admissão da execução** pelo juiz (**art. 828 do CPC**), corroborando a fraude à execução nas alienações posteriores.

Art. 799 do CPC. Incumbe ainda ao exequente:

IX - proceder à averbação em registro público do **ato de PROPOSITURA da execução** ... para conhecimento de terceiros;

Este dispositivo se assemelha a “notícia” de penhora de imóvel.

Consolidação Normativa Notarial e Registral do RS

Art. 424 – Averbar-se-ão, ainda, na matrícula ou no registro, para o simples efeito de dar conhecimento aos interessados requerentes de certidão:

7) a notícia de penhora, quando for impossível a feitura do registro por falta de requisitos formais no título apresentado, exigidos pela legislação em vigor;

Art. 828 do CPC. O exequente poderá obter certidão de que a **execução foi ADMITIDA pelo juiz** ... para fins de averbação no registro de imóveis...

§ 1º No prazo de **10 (dez) dias** de sua concretização, o exequente deverá **comunicar ao juízo as averbações efetivadas**.

§ 2º **Formalizada penhora sobre bens suficientes** para cobrir o valor da dívida, o exequente providenciará, no prazo de 10 (dez) dias, o **cancelamento das averbações relativas àqueles não penhorados**.

§ 3º **O juiz determinará o cancelamento das averbações, de ofício ou a requerimento, caso o exequente não o faça no prazo.**

§ 4º Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação.

São normas antagônicas? No mesmo diploma legal?

SMJ, ao interpretar cabe colmatar lacunas interpretando sistematicamente o ordenamento jurídico.

Para as **ações de execução** 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.

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 de 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.

Lei nº 13.097/15

O art. 54 da Lei nº 13.097/15

- elenca os atos (judiciais, administrativos e convencionais) passíveis de acessar o Fólio Real, e
- prevê o efeito de não se dar a ampla publicidade.

Fé Pública Registral

- A Lei 13.097/15 corroborou a Fé Pública Registral.
- A cautela necessária será a verificação do conteúdo da matrícula onde poderá contar com o princípio da *fé pública registral*, assim como na Espanha e em outros países.
- Consolidados na legislação os **Princípios da Concentração** e da **Fé Pública Registral** que propugnam em última análise a **redução das assimetrias de informação** e conseqüentemente a **diminuição dos riscos** e dos **custos** de um negócio imobiliário, pela segurança e proteção geradas à sociedade (*arts. 54 ao 58 da Lei nº 13.097/15 e art. 828 e §§ do NCPC*) – importa estabelecer agora a sua aplicabilidade.

Jurisprudência

- **Apelação 1019197-56.2015.8.26, TJ-SP da 18ª Câmara de Direito Privado, 12/5/2017, reconhece** que, nos termos da referida lei, devem estar na matrícula **ações reais, pessoais reipersecutórias etc, sob pena de não afetarem o adquirente.**
- **Agravo de Instrumento 4000781-44.2015.8.04.0000, TJAM, com base no artigo 55 da lei, negou o bloqueio de matrículas abertas** em empreendimento a pedido de suposto *verum dominus**, o qual pretendia ver valer seu direito contra terceiros.
- *Verus Dominus: verdadeiro dono*
- Como se vê alguns Tribunais já começam a decidir com base na Lei 13.097/2015, corroborando a verdadeira **Fé Pública Registral.**

Art. 54. Os **negócios jurídicos** que tenham por fim **constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:**

- I - **REGISTRO de citação** de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- II - **AVERBAÇÃO**, por solicitação do interessado, **de constrição judicial**, do **ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença**, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;
- III - **AVERBAÇÃO** de **restrição administrativa ou convencional** ao gozo de direitos registrados, **de indisponibilidade ou de outros ônus** quando previstos em lei; e
- IV - **AVERBAÇÃO**, mediante decisão judicial, da **existência de outro tipo de ação** cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Lei nº 13.097/15

ÔNUS LEGAL DO CREDOR

Parágrafo único. **Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula** no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao **terceiro de boa-fé** que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

DE REGRA, SERÁ OPONÍVEL O QUE ESTIVER INSCRITO, RESOLVENDO O PROBLEMA DA DISPERSÃO PUBLICITÁRIA (diversas buscas em órgãos distintos para se alcançar minimamente alguma segurança).

Lei nº 13.097/15

O Sistema quer tutelar a boa-fé, estabilizando as relações e gerando segurança jurídica ao explicitar os efeitos substantivos da publicidade.

É possível considerar uma novidade, sim, a previsão destes efeitos. Antes dele – mesmo após 90 anos de previsão de se levar ao Registro Público - muito se debateu e se divergiu até se alcançar o que ficou expresso na **súmula 375 do STJ**. Até então reinava a insegurança jurídica.

Lei nº 13.097/15

Art. 55. ...

Art. 56. A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterá a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída.

§ 1º Para efeito de inscrição, a averbação de que trata o caput é considerada sem valor declarado.

§ 2º A averbação de que trata o caput será gratuita àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.

§ 3º O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo a averbação efetivada na forma do caput, no prazo de até dez dias contado da sua concretização.

§ 4º A **averbação recairá preferencialmente sobre imóveis** indicados pelo proprietário e **se restringirá a quantos sejam suficientes para garantir a satisfação do direito objeto da ação.**

Lei nº 13.097/15

Art. 57. ...

Art. 58. O disposto nesta Lei não se aplica a imóveis que façam parte do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas fundações e autarquias.

ATENÇÃO: VALE CITAR O PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 54, QUE EXCEPCIONA, AINDA, OS CASOS DE FALÊNCIA E OS ATOS QUE INDEPENDEM DE REGISTRO (USUCAPIÃO – INDEPENDEM MESMO???)

Lei nº 13.097/15

Art. 61. Os registros e averbações relativos a atos jurídicos anteriores a esta Lei, devem ser ajustados aos seus termos em até 2 (dois) anos, contados do início de sua vigência.

Esse prazo já transcorreu e quem averbou a existência de ação ou restrição estará protegido. Quem não averbou não poderá demandar contra eventual terceiro de boa-fé que vier a contratar com o imóvel (REsp 1.592.072-PR).

Lembrando que a boa-fé se presume, a má-fé se prova.

CONSTRIÇÕES JUDICIAIS

Registro da Citação

- Há muito tempo (90 anos aproximadamente – Decreto nº 18.542/28) as informações de processos judiciais podem acessar o Registro de Imóveis. *Quantos já receberam um Mandado de Registro de Citação???*
- Já contávamos com o **registro** das citações de ação real ou pessoal reipersecutória. Corroborado pelo art.

167, I, 21 da Lei nº 6.015/73: **“das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;”**

- Este ato registral se assemelha à **Notícia de Ação**. Ambos importam na publicidade da existência de uma ação que pode ter repercussão no imóvel.
- Para garantir a segurança jurídica dos negócios imobiliários, ou poderão ser registradas as citações, ou poderá ser **averbada a NOTÍCIA DA AÇÃO** na matrícula/transcrição do imóvel para fins de conhecimento *erga omnes* da tramitação.
- Seja por qual dos modos optar a parte interessada, o que se pretende é alcançar uma **PUBLICIDADE AMPLA, DECORRENTE DO REGISTRO PÚBLICO**, diferente da publicidade (restrita) da existência de processo.

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.

Assim, 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 é 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 (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.).

Por isso, fica o questionamento: **É possível o registro da hipoteca judiciária com decisão interlocutória para pagamento de prestação pecuniária?**

§4º A hipoteca judiciária, uma vez constituída, implicará, para o credor hipotecário, o direito de preferência, quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro.

Indisponibilidade de Bens

Matéria relacionada com o **PRINCÍPIO DA DISPONIBILIDADE**. A indisponibilidade retira do seu titular um dos atributos do direito de propriedade, que é a faculdade de dispor **voluntariamente** da coisa. **Retira o imóvel do mercado negocial.**

Indisponibilidade não é inalienabilidade (não afeta a transmissão por força da lei).

Lei nº 6.015/73, art. 247 - Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na Lei.

Provimento nº 39 do CNJ – Criação da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB.

Indisponibilidade de Bens

Como afirmado, a **PUBLICIDADE** alcançou outro patamar. A cada dia são milhares de indisponibilidades acessando o Registro de Imóveis através da CNIB ou por outros meios.

O art. 14 do Provimento nº 39 do CNJ determina a prévia consulta à CNIB antes da prática de qualquer ato notarial ou registral, exceto a lavratura de testamento.

PROBLEMA 1: A “prática dos atos de ofício” (arts. 7º e 14 do Prov. 39 do CNJ) implica a expedição de certidões? SIM, é preciso consultar a CNIB antes da expedição de qualquer certidão. Sendo positiva, informar na certidão (art. 21 da Lei nº 6.015/73).

PROBLEMA 2: Para os Notários, envolve a consulta antes da lavratura de uma Ata Notarial, por exemplo?

PROBLEMA 3: Como agir quando a ordem de indisponibilidade é protocolada após o protocolo do título de transmissão do bem, mas antes da prática do registro? Para resolver

PROBLEMA 4: Tem sido frequente a apresentação de título judicial de alienação de imóvel indisponível por Juízo diverso daquele que expediu a ordem de indisponibilidade e sem que o Juízo da alienação determine expressamente a prevalência desta frente à indisponibilidade. Como resolver?

Aplicar o **parágrafo único do art. 16 do Prov. 39 do CNJ** e consultar o Juízo que expediu a ordem de alienação visando a sua complementação, se prevalecerá ou não sobre a indisponibilidade.

PROBLEMA 5: É possível expedir certidão do acervo criado em face da CNIB?

Ou seja, certificar especificamente sobre ter ou não indisponibilidade no banco de dados em relação a uma determinada pessoa sem qualquer registro para se proceder? Se possível, cobra-se emolumentos?

Ordens da CNIB

Levantamento procedido no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Período apurado: 2/1/2018 a 30/6/2018.

Total de nomes indicados nas ordens	140.039
Atos Praticados de Indisponibilidade	883
Atos Praticados de cancelamento de Indisponibilidade	358
Total de nomes com Indisponibilidade cancelada	17.667
Total de nomes com Indisponibilidade ativa (Livro 5- Indicador Pessoal)	122.372

Ordens de Indisponibilidade	61.116	100%
Justiça Comum	11.688	19%
Justiça Federal	9.237	15%
Justiça do Trabalho	40.147	66%

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).

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.**

INSTITUTOS ASSEMELHADOS **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 (CHALHUB, Melhim Namen.

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

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.

Usucapião: Notícia na Matrícula

Visando ampla **PUBLICIDADE** acerca de tudo quanto possa ter repercussão no imóvel, entendo que os pedidos de registro de usucapião extrajudicial devem ensejar a averbação de notícia da existência do procedimento na matrícula do imóvel (quando houver).

Isso servirá para prevenir terceiros interessados em adquirir o imóvel, evitando que contratam com quem já perdeu o domínio para quem implementou os requisitos legais para adquiri-lo, embora ainda sem registro.

Tal publicidade gera, salvo melhor juízo, e quando não aparente propósito obscuro ou ilícito, segurança jurídica.

Modelo de Notícia

AV-6/100.000 (AV-seis/cem mil), em 25/9/2018.-

NOTÍCIA DE PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - Nos termos do requerimento datado de 19 de setembro de 2018, firmado por FULANO DE TAL, fica constando que para fins de publicidade foi protocolado neste Ofício pedido de usucapião extrajudicial, tendo como objeto o imóvel desta matrícula/transcrição, cujo procedimento tramita de acordo com o disposto no art. 216-A da Lei nº 6.015/73.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **800.000**, em 25/9/2018.-

Porto Alegre, 27 de setembro de 2018.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): _____.-

EMOLUMENTOS - R\$XXX. Selo de Fiscalização XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.-

Reserva de Prioridade (RS)

Em alguns **países da América do Sul** vigora o **Princípio da Reserva de Prioridade**. Aqui no Brasil não há previsão legal. Em alguns Estados da Federação, através de Provimentos feitos publicar pelas Corregedorias Estaduais, há normas que se assemelham (mas não são idênticas).

No exterior, quando alguém solicita uma certidão para ir lavrar um ato notarial é possível que tal circunstância seja averbada na matrícula do imóvel de modo a permitir que o imóvel saia do comércio e aguarde por um tempo determinado a apresentação do título de alienação. Neste caso, a Prioridade fica Reservada para determinado título (espécie de bloqueio). Isso de certo modo excepciona o Princípio da Prioridade.

Reserva de Prioridade (RS)

No Rio Grande do Sul há previsão de se averbar a expedição de certidão para fins de alienação, conforme **arts. 327 e segs. do Prov. 32/06-CGJ/RS** (Consolidação Normativa Notarial e Registral - CNNR); entretanto, esta averbação NÃO obsta que seja apresentado título contraditório, o qual manterá a prioridade.

Por esta razão o instituto não ganhou força. Trata-se de averbação/notícia que não garante, mas serve para informar terceiros que uma contratação imobiliária está em andamento.

De qualquer modo, é **medida que pode ser repensada** em face da proteção do futuro adquirente hoje buscada pelo entendimento dominante, o que se alcança se se admitir a Reserva da Prioridade. Aqui mais uma vez a

PUBLICIDADE servindo à SEGURANÇA JURÍDICA.

O que nos informa a norma citada?

Art. 327 – Para os fins da cautela almejada, as partes interessadas e/ou o Tabelião solicitarão ao Oficial do Registro de Imóveis, por escrito, certidão da situação jurídica do imóvel, assinalando sua finalidade, se para alienação ou oneração. A solicitação indicará as partes contratantes e a natureza do negócio.

§ 1º – O requerimento da certidão será protocolado no Registro de Imóveis. **Após extraída, sua expedição será averbada na matrícula ou à margem da transcrição do imóvel.**

§ 2º – O prazo de validade, que é de 30 (trinta) dias a contar da expedição, constará da averbação.

§ 3º – Na eventualidade de ser expedida nova certidão, nela deve constar a averbação da respectiva matrícula ou transcrição.

§ 4º – Os efeitos da averbação cessarão automaticamente decorridos 30 (trinta) dias ou antes, por cancelamento, a pedido das partes requerentes.

Art. 328 – A expedição da certidão acautelatória, acerca da situação jurídica do imóvel no Registro de Imóveis decorre, sempre, do interesse das partes, dependendo, pois, de requerimento expresso nesse sentido.

Parágrafo único – O pedido poderá ser **reiterado apenas uma vez e por igual prazo.**

Art. 329 – Em caso de pedidos simultâneos, será respeitada a ordem de prioridade, conforme art. 186 da Lei nº 6.015, de 31-12-73.

Parágrafo único – O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao interessado a existência de pedido de cautela negocial anterior.

Art. 330 – A existência de um ou mais pedidos de certidão para o fim declarado não impede o registro de outros atos, cuja validade e eficácia será solvida na via própria.

Art. 331 – Os emolumentos a serem cobrados pelas averbações praticadas será equivalente a uma averbação sem valor declarado.

Modelo de Reserva de Prioridade

AV-7/100.000 (AV-sete/cem mil), em 25/9/2018.-

SOLICITAÇÃO DE CERTIDÃO ACAUTELATÓRIA PARA FINS DE ALIENAÇÃO/ONERAÇÃO - Nos termos do requerimento de expedição de certidão acautelatória, prevista no parágrafo 1º, do artigo 327, da Consolidação Normativa Notarial e Registral, firmado em 24 de setembro de 2018, pelo Tabelião do [qual Tabelionato: 1º, 2º...], [nome do tabelião], onde consta como vendedor FULANO DE TAL e como comprador BELTRANO DE TAL, fica constando que nesta data foi expedida CERTIDÃO ACAUTELATÓRIA, a qual, decorridos trinta (30) dias desta averbação, terá seus efeitos cessados automaticamente, conforme o disposto do parágrafo 4º do artigo 327 da CNNR/CGJ-RS.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **800.000**, em 25/9/2018.-

Porto Alegre, 26 de setembro de 2018.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____.-

EMOLUMENTOS - R\$XXX. Selo de Fiscalização XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.-

**EFEITOS NO
PATRIMÔNIO DE TERCEIROS:**

FRAUDE À EXECUÇÃO

Parte da exposição consta da Revista de Direito Imobiliário do IRIB nº 83, de jul-dez 2017

Efeitos no Patrimônio de Terceiros

A resolução do problema, de modo geral, pode ser simples.

Como? Efetivando a evolução do pensamento que culminou nas recentes alterações legislativas, as quais, por sua vez, reconhecem efeitos a quem publicizou potencial problema na matrícula do imóvel (concentração das informações num órgão).

Quem publicizou estará garantido pela evicção. Quem não publicizou, precisará fazer prova em juízo do conhecimento do adquirente acerca da preexistência do problema.

Efeitos no Patrimônio de Terceiros

Em síntese: Privilegia-se quem foi proativo. A proteção do sistema está relacionada com quem se valeu da Publicidade.

O credor diligente que publicizar sua pretensão estará protegido.

*“Dormientibus Non Succurrit Ius”
(O Direito não Socorre aos que Dormem)*

Fraude à Execução e o Princípio da Concentração

O estudo do instituto da fraude à execução, previsto no **art. 792**, rende 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.

Equivalência das leis

Art. 792 da Lei nº 13.105/2015 (NOVO CPC)	Art. 54 da Lei n.º 13.097/15 (PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO)
I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória , desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;	I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias ;
II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução , na forma do art. 828;	II - averbação, por solicitação do interessado, de construção judicial , do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença , 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>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.</i>
III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de construção judicial originário do processo onde foi arguida a fraude; V - nos demais casos expressos em lei .	III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei ;

Fraude à Execução e o Princípio da Concentração

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.

Fraude à Execução e o Princípio da Concentração

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 BRANDELLI 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 à 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 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.

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.

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.

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

- quando não houver órgão registral competente para publicizar a existência de ações (citado §2º do art. 792), e
- tiver o condão de gerar a insolvência civil do devedor.

BRANDELLI 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 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”.

Crítica

A ANOREG-BR publicou no Boletim Anoreg-BR News nº 38, de setembro de 2018, entendimento que demonstra um retrocesso ao defender a obrigatoriedade de apresentação de certidões de feitos ajuizados para a formalização de uma contratação imobiliária hígida.

Como fica a alteração legislativa que consagrou o Princípio da Concentração e a Fé Pública Registral?

Conclusão

Finalmente, julgamos importante que todos os Operadores do Direito se empenhem no estudo e na **busca do aperfeiçoamento do Sistema Registral Imobiliário efetivando a Publicidade e, assim, alcançado a oponibilidade preventiva e a Fé Pública Registral**, o que evitará demandas e oportunizará a tão almejada Segurança Jurídica e a Paz Social.

Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br