

OPINIÃO

O Código de Processo Civil e suas repercussões nas atividades notariais e registrais



João Pedro Lamana Paiva é presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, vice-presidente do Colégio Registral do RS, oficial titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre e membro da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário. Este artigo foi concluído em setembro de 2016.



Na edição de junho deste ano, apresentamos o artigo “Reflexos do novo CPC nas atividades notariais e registrais”, apontando as principais novidades do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, sancionada em 16.3.2015), que provocaram impacto nas atividades notarial e de registro.

Neste artigo, estamos dando continuidade à exposição acerca da análise sobre as implicações da nova lei processual em relação aos serviços extrajudiciais de notas e registros.

1. Aplicação no Processo Administrativo

O CPC é uma lei de caráter cível, aplicável a todo o Direito Processual brasileiro que não tenha índole criminal, salvo quando existente regulamentação específica com efeito derogatório de sua aplicação. Assim, o artigo 15 de nosso novo estatuto processual civil inseriu, de forma expressa, o emprego subsidiário e supletivo do Código de Processo Civil em relação aos processos eleitoral e trabalhista, consagrando o que já vinha sendo praticado no país, mas também inovando ao inserir a possibilidade de sua incidência no desenvolvimento do processo administrativo.

Permeiam entre as atividades 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 e compatibilidade com essas atividades.

2. Contagem de Prazo

A contagem dos prazos processuais no novo Código de Processo Civil sofreu grandes alterações, se comparada às antigas normas aplicáveis. O artigo 219 determina que, nos prazos fixados em dias, sejam contabilizados apenas os dias úteis, excluindo-se, dessa forma, os finais de semana e os feriados. Os notários e registradores terão de estar atentos a essa nova forma de contagem quando se tratar de dar cumprimento a ordens e procedimentos judiciais cujo prazo tenha sido definido em dias para a manifestação ou a 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 fa-

mília (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.

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 a do local da sede da serventia, de acordo com o art. 53, inciso III, alínea “f”. Inicialmente esta modificação não traz grande impacto à 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 e não na comarca em que foi utilizado o instrumento de mandato.

4. Hipoteca judiciária

A hipoteca judiciária, instituto de garantia de crédito na fase do processo de conhecimento, sofreu alterações quanto aos seus requisitos e à 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 à 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, essas decisões podem ter como conteúdo o mérito da causa, sendo consideradas sentenças aparentes, conforme doutrinam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery. Por isso, fica o questionamento: é possível o registro

da hipoteca judiciária com decisão interlocutória para pagamento de prestação pecuniária?

5. 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, que visa justamente à 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, constituirá título executivo extrajudicial, conforme dispõe o artigo 784, XI.

6. 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 inte-

resse em não terem seus nomes protestados, em razão da atividade desenvolvida.

7. Constituição de renda

A constituição de renda para assegurar o pagamento das prestações de alimentos já era prevista 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, nos termos do artigo 807 do 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 INALIE-NÁVEL E IMPENHORÁVEL enquanto durar a obrigação do executado.

8. 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 condomínio.

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.

9. Patrimônio de Afetação

O instituto do Patrimônio de Afetação foi um dos grandes instrumentos da legislação do século XXI para proteção aos adquirentes de boa-fé de imóveis sob regime de incorporação imobiliária, constituindo um patrimônio separado, incomunicável e independente, destinado à efetiva conse-

cução da obra e a entrega das unidades aos respectivos compradores.

A nova Lei processual no art. 833, inciso XII, prestigiou 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.

10. 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 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.

11. 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.

12. 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.

Porto Alegre-RS/Novembro/2016