



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução



PROCESSO Nº 0253247-69.2021.8.19.0001
SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 10º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL
INTERESSADO: LEONARDO RAMOS LUCIDI
RELATOR: DES. LUCIANO SILVA BARRETO

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO 10º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE HIPOTECA JUDICIÁRIA NA FORMA DO ARTIGO 495, DO CPC. REGISTRO OBSTADO PELA NECESSIDADE DE MANDADO JUDICIAL, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 511, PARÁGRAFO ÚNICO E 512, AMBOS DO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA – PARTE EXTRAJUDICIAL (VIGENTES ATÉ 31/12/2022); TAMBÉM PARA QUE SEJA OBSERVADA, NA PETIÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS, O ARTIGO 2º, DO PROVIMENTO 61/2017. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINOU PELA SUA REFORMA. INCABÍVEL A EXIGÊNCIA DE MANDADO JUDICIAL. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 495, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ARTIGOS 1197 E 1198, DO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – PARTE EXTRAJUDICIAL (VIGENTE A PARTIR DE 01/01/2023) EM IDÊNTICO SENTIDO AO DO CPC. REQUERIMENTO INICIAL INSTRUÍDO COM OS DOCUMENTOS SUFICIENTES COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS À QUALIFICAÇÃO EXIGIDA. IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA QUE SE IMPÕE. SENTENÇA REFORMADA EM SEU REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Visto, relatado e discutido este procedimento de nº **0253247-69.2021.8.19.0001**, em que é interessado, **LEONARDO RAMOS LUCIDI** e, suscitante, o **CARTÓRIO DO 10º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL**.

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, por **unanimidade**, em **reformar a sentença** em seu reexame necessário, nos termos do voto do relator.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **LUCIANO SILVA BARRETO**
Relator

Avenida Erasmo Braga, nº 115, 9º andar - Lâmina I – sala 904
Centro – Rio de Janeiro – RJ - CEP: 20020-903
(21) 3133-3477 – sgjud.decon@tjrj.jus.br





RELATÓRIO

Trata-se de procedimento de **DÚVIDA** suscitada pelo Oficial do Cartório do 10º Registro de Imóveis desta Comarca da Capital, em **requerimento de registro de hipoteca judiciária**, na forma do art. 495 do CPC, instruída com a sentença exarada nos autos do **processo nº 0172963-49.2017.4.02.5101**, referente ao imóvel localizado na Rua José do Patrocínio, nº 318, apto 305, bloco 02, Andaraí, nesta cidade.

O Oficial suscitante (fls.03/05), esclareceu que obstou a prática do ato requerido, por ser necessário o cumprimento das seguintes exigências:

- 1)** juntar mandado judicial para registro da hipoteca judicial, nos termos do parágrafo único dos artigos 511 e 512 do Código de Normas da Corregedoria – parte extrajudicial (vigentes até 31/12/2022);
- 2)** observar, na petição de qualificação das partes, o artigo 2º, do Provimento 61/2017.

A inicial veio acompanhada de documentos (fls. 07/27).

Em sua impugnação (fls. 31/33), o interessado argumenta, quanto à **primeira exigência**, que os credores hipotecários estão devidamente qualificados às fls. 20. Quanto ao devedor Réu, sua qualificação consta do próprio registro imobiliário (matrícula 62004, em anexo).

No concernente à **segunda exigência**, aponta que, para o registro da hipoteca judiciária, é absolutamente desnecessária ordem judicial, nos termos do artigo 495, do Código de Processo Civil.

Em anexo, apresentou documentos (fls. 34/36).

O Suscitante (fls. 38) informou que recebeu e prenotou, em 08/11/2021, o **Ofício nº 624/2021/OF** (fls. 41), datado de 04/11/2021, expedido pela 1ª Vara Cível de Comarca desta Capital, nos autos do **processo nº 0158122-74.2021.8.19.0001**, que determinou a anotação da indisponibilidade sobre o imóvel objeto deste procedimento de dúvida (averbada na respectiva matrícula sob o **AV-05**, cf. cert de ônus reais de fls. 39 e 40).



O Oficial Titular reiterou os termos da dúvida inicialmente suscitada (fls. 48 e 49).

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 57).

A Juíza em exercício na Vara de Registros Públicos determinou a expedição de ofício à CGJ para que se pronunciasse acerca do conflito existente entre as normas aplicadas pelo Oficial Suscitante (artigos 511 e 512, do Código de Normas da CGJ) e o disposto pelo parágrafo 2º, do artigo 495, do CPC/2015 (fls. 59/60).

A CGJ se manifestou no sentido de que não lhe compete legislar sobre matéria de competência privativa da União ou do Estado, através de provimento, que tem por finalidade a organização dos seus órgãos internos e externos, regulamentar, esclarecer e viabilizar a aplicação de disposições legais, à título de orientação (**Procedimento SEI 2023-06086890 - DIPEX nº 0234/2023 - fls. 71/73**), esclarecendo que os artigos 511 e 512, do Código de Normas, devem ser objeto de estudo para modificação e adequação à Lei Federal nº 13.105/2015 – Código de Processo Civil, por estarem em desacordo.

Fora sugerido que os autos fossem remetidos à DIPAD, com vistas à conclusão ao Exmo. Juiz de Direito Auxiliar da Corregedoria competente, para apreciação das providências consideradas cabíveis.

A Juíza Auxiliar da Corregedoria, considerando que são necessários estudos para modificação e adequação dos artigos 511 e 512, do Código de Normas à Lei Federal 13105/2015 – Código de Processo Civil, **OPINOU** pelo arquivamento do **SEI 2023-06086890**.

O Exmo. Des. Corregedor-Geral da Justiça (fls. 77), acolheu o parecer da Juíza Auxiliar da Corregedoria e adotou como razão de decidir os fundamentos apresentados, para **DETERMINAR** o arquivamento do procedimento SEI supramencionado.

Após manifestação da CGJ/RJ, o Ministério Público se pronunciou, no sentido de não ter interesse de atuar no feito (fls. 86/89).

O Juízo *a quo* **julgou procedente** a dúvida (fls. 96/98).



Não houve interposição de recurso voluntário pelos interessados (fls. 110).

Os autos vieram a este Conselho da Magistratura, por força de remessa necessária, nos termos do disposto no artigo 48, parágrafo 2º, da LODJ.

A Procuradoria de Justiça (fls. 116/121), opinou pela **reforma da sentença**.

É o relatório. Passo ao voto.

O procedimento teve início com o requerimento formulado por **LEONARDO RAMOS LUCIDI**, para **averbação de sentença da 22ª Vara Federal do Rio de Janeiro**, nos autos do processo nº 0172963-49.2017.4.02.5101, movido em face da Caixa Econômica Federal, na matrícula 62.032, **visando à constituição de hipoteca judiciária**, nos termos do artigo 495, do CPC.

O Oficial Suscitante, no entanto, obstou a prática do ato pretendido, sob o fundamento de haver necessidade de apresentação de mandado judicial, nos termos dos artigos 511 e 512, do CNCGJ-RJ-PE/2021, bem como da observação do disposto no artigo 2º, do Provimento 61/2017, na petição de qualificação das partes.

Não procede a primeira exigência, haja vista que, embora o Suscitante a tenha fundamentado nos artigos da Consolidação Normativa vigentes à época, que exigiam a apresentação de mandado judicial para o registro da hipoteca judicial, tais dispositivos contrastam com o Código de Processo Civil que se sobrepõe à norma estadual.

Os artigos 511 e 512, do CNCGJ-RJ – parte extrajudicial, vigentes até 31/12/2022, assim dispunham:

Art. 511. A hipoteca decorrente de decisão judicial é prevista no art. 495 do Código de Processo Civil.
(Redação do caput do artigo alterada pelo Provimento CGJ n.º 36/2016, publicado no D.J.E.R.J. de 23/06/2016)
Parágrafo único. A hipoteca judicial será registrada mediante a apresentação do mandado judicial.

Art. 512. São requisitos do mandado para o registro da hipoteca legal ou judicial:



- I - nome do juiz que a determinar;
- II - natureza e número do processo;
- III - nome e qualificação das partes envolvidas, de forma completa (CPF, identidade, regime de casamento, profissão, residência e domicílio, etc.);
- IV - indicação do imóvel, com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula e/ou transcrição/inscrição;
- V - especificação do valor do débito que se pretende garantir, e
- VI - conferência das peças que acompanharão o mandado, assinadas pelo Juiz ou Escrivão.

O artigo 495, do Código de Processo Civil, por sua vez, já permitia à época em que a exigência fora formulada, que a hipoteca judiciária fosse realizada somente com a apresentação de cópia da sentença ao cartório de registro imobiliário, **independentemente de ordem judicial:**

Art. 495. A decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária.

§ 1º A decisão produz a hipoteca judiciária:

I - embora a condenação seja genérica;

II - ainda que o credor possa promover o cumprimento provisório da sentença ou esteja pendente arresto sobre bem do devedor;

III - mesmo que impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo.

§ 2º A hipoteca judiciária poderá ser realizada mediante apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência.

§ 3º No prazo de até 15 (quinze) dias da data de realização da hipoteca, a parte informá-la-á ao juízo da causa, que determinará a intimação da outra parte para que tome ciência do ato.



§ 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.

§ 5º Sobrevindo a reforma ou a invalidação da decisão que impôs o pagamento de quantia, a parte responderá, independentemente de culpa, pelos danos que a outra parte tiver sofrido em razão da constituição da garantia, devendo o valor da indenização ser liquidado e executado nos próprios autos.

Em idêntico sentido, é a atual redação dos artigos 1197 e 1198, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial (vigente a partir de **01/01/2023**):

Art. 1.197. A hipoteca decorrente de decisão judicial é prevista no artigo 495 do Código de Processo Civil.

Parágrafo único. A hipoteca judiciária poderá ser realizada mediante apresentação de cópia da sentença, conferida pelo chefe de serventia, perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência, aplicada, no que couber, a regra do artigo 1.085 e seus parágrafos.

Art. 1.198. Para o registro da hipoteca judiciária, a sentença deverá ser apresentada ao serviço do registro imobiliário, acompanhada de requerimento assinado pessoalmente pelo credor ou seu advogado, com firma reconhecida por autenticidade, salvo se um deles comparecer, pessoalmente, ao ofício, quando sua assinatura será lançada e visada pela própria serventia, em que constem as seguintes informações:

- I – natureza e número do processo;
- II – nome e qualificação das partes envolvidas; e
- III – indicação do imóvel, com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula ou transcrição. Parágrafo único. Não constará do registro da hipoteca judiciária qualquer referência ao valor do débito, ainda que assim requeira o interessado ou conste da sentença, sendo nele consignado apenas a advertência de que “A hipoteca judiciária implica para o credor hipotecário o direito de preferência sobre este imóvel quanto ao pagamento em relação a outros credores, observada a prioridade no registro.”



Não merece prosperar, igualmente, a **segunda exigência**, fulcrada no disposto pelo artigo 2º, do Provimento CNJ nº 61/2017:

Art. 2º No pedido inicial formulado ao Poder Judiciário e no requerimento para a prática de atos aos serviços extrajudiciais **deverão constar obrigatoriamente, sem prejuízo das exigências legais, as seguintes informações:**

- I – nome completo de todas as partes, vedada a utilização de abreviaturas;
- II – número do CPF ou número do CNPJ;
- III – nacionalidade;
- IV – estado civil, existência de união estável e filiação;
- V – profissão;
- VI – domicílio e residência;
- VII – endereço eletrônico.

Os documentos apresentados pelo interessado são suficientes e contêm as informações necessárias à qualificação exigida.

Releva ser plausível registrar a louvável iniciativa do Suscitante no cumprimento do seu múnus de zelar pela confiabilidade dos documentos a serem registrados.

Posto isto, voto no sentido de que seja **reformada a sentença** para julgar a **dúvida improcedente**.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **LUCIANO SILVA BARRETO**
Relator