

## **Publicidade registral das averbações premonitórias, constrições judiciais e institutos assemelhados: efeitos no patrimônio de terceiros**

SÉRGIO NEUMANN CUPOLILO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE TUBARÃO - SC

# PUBLICIDADE

Atividade destinada a dar a conhecer a alguém certa situação

COGNOSCIBILIDADE

Possibilidade de conhecer

FINALIDADE – produção de eficácia  
jurídica - *erga omnes*

# OPONIBILIDADE

## TERCEIRO

TODO AQUELE QUE NÃO É PARTE NA RELAÇÃO JURÍDICA PROCESSUAL.

Parte processual, por sua vez, é todo sujeito que integra a relação jurídica processual, atuando com parcialidade.





Organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

# XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 18 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL ATLANTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina

*Registro*

RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL

RELAÇÃO JURÍDICA PROCESSUAL



# XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746



**ORDEN  
AÇÕES**

**LEI  
1.237/  
1864**

**CÓDIG  
O  
CIVIL/1  
6**

**LEI  
7.433/  
85**

**LEI  
13.097  
/15**



**LEI  
ORÇA  
MENT  
ÁRIA  
317/43**

**DEC.  
451-B/  
1890**

**LEI  
6.015/  
73**

**LEI  
11.382  
/06**

**CPC/15**



Organização:



# XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:





## ORDENAÇÕES

- AFONSINAS (1447)
  - MANUELINAS (1521)
  - FILIPINAS (1602)
- TÍTULO
  - +
  - MODO

*DAS VENDAS E ALHEIAÇÕES, QUE SE FAZEM, DE COUSAS LITIGIOSAS – L. 4, T. X*  
*Cousa litigiosa he aquella, sobre que he movido litigio em Juizo entre as partes.*

*DOS AGGRAVOS DAS SENTENÇAS DIFFINITIVAS – L. 3, T. LXXXIV, § 14*

*E o que tiver bens de raiz, que valham o conteúdo na condenação, não os poderá alhear, durante a demanda, mas logo ficarão hypothecados por esse mesmo feito e per esta Ordenação para pagamento da condenação.*

# LEI ORÇAMENTÁRIA 317/1843

Art. 35. Fica creado um Registro geral de hypothecas, nos lugares e pelo modo que o Governo estabelecer nos seus Regulamentos.

# DECRETO 482/1846

Art. 13. São effeitos legaes do registro das hypothecas: 1º tornar nulla, a favor do credor hypothecario, qualquer alienação dos bens hypothecados, que o devedor possa fazer, posteriormente ao registro, por titulo, quer gratuito, quer oneroso: 2º poder o credor hypothecario, com sentença, penhorar e executar os bens registrados, em qualquer parte que elles se acharem: 3º conservar ao credor hypothecario o privilegio de preferencia, nos bens registrados que, pela hypotheca, possa haver adquirido.



**“O que se-póde justamente arguir à *tradição* é que, como signal indicador da translação do domínio de immoveis, ou meio de publicidade, longe está de sêr um expediente satisfactorio”.**

**“Seja qual fôr o systema, que se adopte, a theoria dos direitos reaes, pela sua intima correspondência com a theoria do credito, merece por certo a primeira attenção. A Legislação Civil, que bem comprehendêr as necessidades econômicas da época em que vivemos, deve designar taxativamente os direitos reaes, e declarar que não admitte outros. Deve sêr parca em concedê-los, deve expô-los á grande luz da publicidade; não se deixando porém dominar por alguma idéa exclusiva, não recusando protecção aos variados interesses da sociedade”.**

**AUGUSTO TEIXEIRA DE FREITAS – *Consolidação das Leis Civis, Vol. 1.***

## LEI 1.237/1864

Art. 8º A transmissão entrevivos por título oneroso ou gratuito dos bens susceptíveis de hypothecas (art. 2º § 1º) assim como a instituição dos onus reaes (art. 6º) não operão seus effeitos a respeito de terceiro, senão pela transcrição e desde a data della.(...)

§ 4º A transcrição não induz a prova do dominio que fica salvo a quem fôr.

(...)

Art. 1º Não ha outras hypothecas senão as que esta Lei estabelece.

Art. 3º, § 12. Não se considera derogado por esta Lei o direito, que ao exequente compete, de proseguir a execução da sentença contra os adquirentes dos bens do condemnado; mas, para ser opposto a terceiros conforme valer, depende de inscripção (art. 9º)

## DECRETO 3.453/1865

Art. 2º Desde a instalação do registro geral, cessara o atual registro das hipotecas, e começarão os efeitos resultantes do registro dos títulos, que pela lei são sujeitos a esta formalidade, para que possam valer contra os terceiros.

Art. 110. Não ha outras hypothecas senão as que a lei n. 1237 estabelece (...)

Art. 111. Todavia não está derogada a hypotheca Judiciaria, a qual sem importar preferencia, consiste sómente no direito que tem o exequente de proseguir a execução da sentença contra os adquirentes dos bens do devedor condemnado (art. 3º § 12 da lei).



## ANTONIO PEREIRA REBOUÇAS X AUGUSTO TEIXEIRA DE FREITAS

“No aspecto da transacta legislação continuam dissidentes nossas opiniões, mas que vai a ultima consideração de meu illustrado Adversário pag. 123, se nada mais separável que o *direito de preferencia* e o *direito de sequela*? Que por este ultimo direito o credor irá penhorar o immovel na posse de terceiro, porém, ahi surgindo outro credor de hypotheca inteira, cede o credor da meia hypotheca, cede pela sua débil qualidade; cede por não têr o *jus proelacionis*, arma da victoria em concursos creditórios”. AUGUSTO TEIXEIRA DE FREITAS – *Consolidação das Leis Civis, Vol. 1.*

## DECRETO 451-B/1890 - TORRENS

Reduzindo-o aos seus traços capitaes, o regimen proposto assignala-se caracteristicamente por estes predicados:

1º Faculdade aos proprietarios de acceitarem-no, ou permanecerem no direito commum;

2º Registro de todos os direitos, que gravarem o immovel, para a constituição delles entre as partes e a sua acção contra terceiros;

3º Garantia do Estado aos proprietarios inscriptos e, em consequencia, responsabilidade pecuniaria do Thesouro para com os prejudicados por erros na matricula, ou na entrega dos titulos;

4º Publicidade real, e não pessoal, isto é, instituição de um grande livro das terras, onde cada propriedade, em vez de cada proprietario, tenha aberta a sua conta;

5º Entrega a cada proprietario de um certificado com o valor do titulo, renovavel em cada transferencia da propriedade;



## DECRETO 451-B/1890

6º Facilidade aos proprietários de constituírem empréstimos, mediante penhor do título, consignado em garantia ao mutuante;

7º Substituição da incerteza pela segurança, da obscuridade e do palavreado pela brevidade e pela clareza;

8º Reducção de avultados gastos a um desembolso mínimo, e abreviação de mezes a dias no tempo despendido;

9º Protecção ás transacções sobre a propriedade territorial contra a generalidade das fraudes;

10º Restituição do seu valor natural aos títulos de propriedade, depreciados pela interdependencia das escripturas successivas de aquisição e transmissão.

Ruy Barbosa.

Manoel F. de Campos Salles.

Francisco Glicerio.



# DECRETO 451-B/1890

## SECÇÃO IV

### Execução de sentenças e mandados

Art. 19. Nenhuma sentença, ou mandado de execução, terá efeito contra imóvel admittido ao regimen deste decreto, enquanto não for averbada no livro da matricula, e mencionada a averbação na propria sentença, ou no mandado.

Executada a sentença, ou cumprido o mandado, o official o declarará no livro da matricula e no titulo; o que fará prova da execução consummada.

Art. 20. Não se poderá oppor sentença, ou mandado, aos adquirentes, credores hypothecarios, ou outros interessados, si não se lhe der execução em seis mezes da data do registro.



# CÓDIGO CIVIL DE 1916

Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:

I - Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel. (...)

Art. 531. Estão sujeitos a transcrição, no respectivo registro, os títulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos.

Art. 532. Serão também transcritos:

I - Os julgados, pelos quais, nas ações divisórias, se puzer termo a indivisão.

II - As sentenças, que nos inventários e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança.

III - A arrematação e as adjudicações em hasta pública.

## DECRETO 4.827/1924

Art. 5º No registro de immoveis far-se-ha:

a) a inscrição: (...)

VII, das penhoras, arrestos e sequestros de immoveis;

VIII, das citações de acções reaes ou pessoas reipersecutorias, relativas a immoveis;

## DECRETO 58/1937

Disposições Transitórias

Art. 2º As penhoras, arrestos e sequestros de imóveis, para os efeitos da apreciação da fraude de alienações posteriores, serão inscritos obrigatoriamente, dependendo da prova dêsse procedimento o curso da ação.





## DECRETO 4.857/1939

Art. 280. A inscrição da penhora faz prova quanto à fraude da qualquer transação posterior.

Art. 281. Serão inscritas, no livro 4, as ações reais, ou pessoais reipersecutórias, inclusive possessórias, quando for o caso, e as de retificação de registro, pelos certidões das citações, com os mesmos requisitos dos arts. 250 e 279 no que for aplicável, averbando-se as decisões, recursos e seus efeitos e ficando, desde logo, considerados os bens como litigiosos para o efeito de apreciação de fraude de posteriores alienações.

## DECRETO-LEI 1.608/1939 - CPC

Art. 348. No mesmo despacho em que conceder penhora, arresto ou sequestro de imóvel loteado, o juiz, ex-officio, mandará fazer, no registro, as devidas anotações.



## LEI 6.015/73

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro: (...)

5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis; (...)

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios (...)

Art. 240 - O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.

## LEI 7.433/85

Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei. (...)

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.



## DECRETO 93.240/86

Art 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

(...)

IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;

## LEI 11.382/2006

Art. 615-A. O exeqüente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto. (...)

§ 3º Presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuada após a averbação (art. 593).

Art. 659, § 4º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exeqüente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 652, § 4º), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a respectiva averbação no ofício imobiliário, mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente de mandado judicial.

## **FETICHISMO DO PROCESSO – MARCELO GUIMARÃES RODRIGUES**

“Reflexo de uma cultura jurídica discutível, para dizer o menos, que não cabe aqui analisar, valoriza-se em nosso país mais o processo do que as relações negociais típicas ou mesmo a legislação concernente aos registros públicos, que também é de ordem instrumental, além de pública e cogente”.

## **DÉCIO ANTÔNIO ERPEN**

“Muitos credores desidiosos e omissos foram vencedores nos pleitos judiciais, como autêntica loteria jurídica. Nunca o direito foi tão injusto para milhares de contratantes de boa-fé, como no instituto da fraude à execução. Prestigiou-se o processo e a suposta dignidade da jurisdição, gerando-se a insegurança jurídica, olvidando-se que a segurança jurídica é um dos valores supremos do direito”.



## MP 656/2014 - EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Atualmente, a operação de compra e venda de um imóvel é cercada de assimetria de informação. De um lado, o vendedor tem informações mais precisas sobre sua própria situação jurídica e financeira e sobre a situação física e jurídica do imóvel. Do outro lado, o comprador e o financiador não possuem, de pronto, essas informações, devendo buscá-las em fontes fidedignas.

Os registros cartorários constituem-se em uma das mais importantes fontes de informação sobre a condição jurídica do imóvel, do vendedor e do comprador (...). Ou seja, por desconhecimento ou economicidade, os agentes deixam de trabalhar com a totalidade das informações necessárias para aferir o risco e, conseqüentemente, o efetivo preço da transação e as consolidam com um “vácuo informacional”, que possibilita, no futuro, a contestação ou reversão da operação. A concentração dos atos na matrícula do imóvel pode ajudar na mitigação deste “vácuo informacional”.

Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para aumento da segurança jurídica dos negócios, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios, pois, num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes.



- LEI 13.097, DE 19 DE JANEIRO DE 2015 – CONCENTRAÇÃO
  - ARTS. 54 E SEGUINTE
- LEI 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015 – NOVO CPC
  - ART. 792
- SISTEMA DE PROTEÇÃO FORTE – MÓNICA JARDIM



# LEI 13.097/2015

Dos Registros na Matrícula do Imóvel

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.(...)

Art. 59. A Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 1º, §2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

## LEI 13.105/2015 – NOVO CPC

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

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;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

§ 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.

## CONCLUSÃO

A LEGISLAÇÃO DEVE CONTINUAR EVOLUINDO EM BUSCA DA TUTELA DO DIREITO PELA PUBLICIDADE REGISTRAL, A QUAL CAMINHA NUM GRANDE AVANÇO TECNOLÓGICO ATRAVÉS DO REGISTRO ELETRÔNICO PARA GARANTIR NOVOS E EFICAZES MEIOS DE COGNICIBILIDADE.





## SAMBA DA BÊNÇÃO

(...)

A vida é pra valer

E não se engane não, tem uma só

Duas mesmo que é bom ninguém vai me dizer que

tem sem provar muito bem provado

Com certidão passada em cartório do céu e assinado  
embaixo

Deus, e com firma reconhecida

A vida não é brincadeira, amigo

A vida é arte do encontro embora haja tanto

desencontro pela vida

(...)

VINICIUS DE MORAES

# OBRIGADO

