

XLVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil

São Paulo - SP/Novembro/2019

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Averbações Premonitórias, Arrestos, Sequestros, Penhoras e Indisponibilidades: Publicidade Registral de Ônus Reais. Aspectos Práticos e Polêmicos

Nesta exposição veremos:

- ASPECTO PRÁTICO OU POLÊMICO? **Penhora, Arresto e Sequestro** geram atos de averbação ou de registro?
- ASPECTO PRÁTICO: **Indisponibilidade** - Imóvel indisponível pode ser penhorado em outro processo?
- ASPECTO POLÊMICO: Arrematação de Imóvel com **Indisponibilidade** ativa por Juízo diverso da indisponibilidade.
- ASPECTO PRÁTICO: Cobrança de Emolumentos nas **Indisponibilidades**.
- ASPECTO POLÊMICO: Como agir quando a ordem de **indisponibilidade** é protocolada após o protocolo do título de transmissão do bem, mas antes da prática do registro?
- ASPECTO POLÊMICO: Qual o momento para o acesso da **Averbação Premonitória** (PROPOSITURA ou ADMISSÃO da execução)?

INTRODUÇÃO

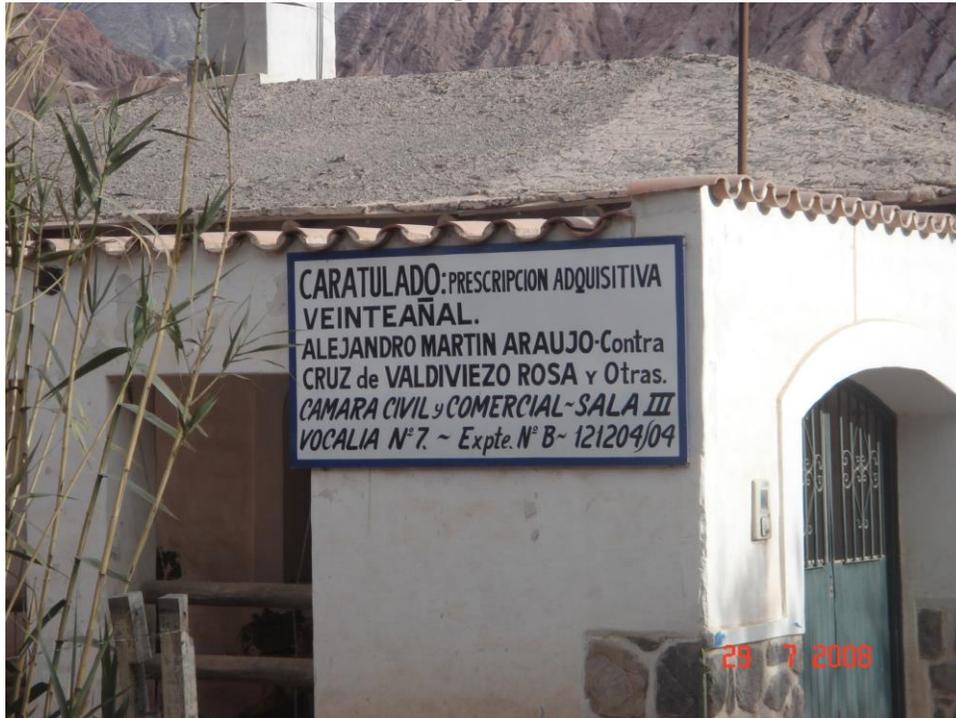
—Constata-se a **abertura do ordenamento jurídico para os eventos** (especialmente os judiciais) **que têm reflexo no patrimônio imobiliário pelo fenômeno da PUBLICIDADE**.

—Tal abertura eleva a PUBLICIDADE REGISTRAL a outro patamar de relevância no sistema normativo.

SOBRE A PUBLICIDADE...

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).
- 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.

Do Passado ao Presente

A penhora ERA objeto de ato de REGISTRO e isso, não raras vezes, dificultava o seu acesso ao Álbum Imobiliário (ex.: necessidade de abertura de matrícula, observância de inúmeros requisitos etc.).

HOJE A PENHORA, O ARRESTO E O SEQUESTRO GERAM ATOS DE AVERBAÇÃO.

Respondendo ao primeiro questionamento:

- Vontade do legislador e da lei.
- Lei posterior que altera especificamente a forma de se proceder prepondera sobre o art. 239 da Lei nº 6.015/73 (art. 2º, §1º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro).

INDISPONIBILIDADE

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.

Ordens da CNIB

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

Período apurado: 2/1/2019 a 28/6/2019.

Total de nomes indicados nas ordens	95.678
Total de nomes semelhantes ou homônimos	23.991
Atos Praticados de Indisponibilidade	830
Atos Praticados de cancelamento de Indisponibilidade	406
Total de nomes com Indisponibilidade cancelada	10.041
Total de nomes com Indisponibilidade ativa (Livro 5- Indicador Pessoal)	85.637

Ordens da CNIB

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

Período apurado: 2/1/2019 a 28/6/2019.

Ordens de Indisponibilidade	85.637	100%
Justiça Comum	19.252	23%
Justiça Federal	12.281	14%
Justiça do Trabalho	53.970	63%

Indisponibilidade de Bens

CRÍTICA: Importante o acesso das indisponibilidades ao Registro de Imóveis.

PORÉM, ALGUNS JUÍZOS ESTÃO “BANALIZANDO” A INDISPONIBILIDADE, PREFERINDO-A FRENTE A OUTRAS MEDIDAS MENOS GRAVOSAS (esquecimento do Princípio da Menor Onerosidade Possível do Executado), COMO A PENHORA, POR EXEMPLO, A QUAL NÃO RETIRA O IMÓVEL DO COMÉRCIO E É MAIS CONSENTÂNEA COM A REALIDADE DO PROCESSO. INDISPONIBILIDADE É MEDIDA EXTREMA.

Ordens da CNIB - TOTAL

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

Período apurado: 11/11/2014 a 28/6/2019.

Total de nomes indicados nas ordens	519.803
Total de nomes semelhantes ou homônimos	133.221
Total de nomes com Indisponibilidade cancelada	60.326
Total de nomes com Indisponibilidade ativa (Livro 5- Indicador Pessoal)	459.477

ASPECTO PRÁTICO: Imóvel indisponível pode ser penhorado em outro processo?

A resposta é AFIRMATIVA.

Neste sentido, vale lembrar o caput do art. 16 do Provimento nº 39 do CNJ, que assim prevê:

Art. 16 As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, **não impedem a inscrição de constrições judiciais**, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução.

ASPECTO POLÊMICO: Arrematação/Adjudicação de Imóvel com Indisponibilidade ativa por Juízo diverso da indisponibilidade.

Não raras vezes são apresentados títulos judiciais de transmissão de imóvel sobre o qual recai indisponibilidade ativa.

O que prevalecerá, a Arrematação/Adjudicação ou a Indisponibilidade?

Para solucionar a questão é importante lembrar a previsão do contido no PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 16 DO PROVIMENTO Nº 39 DO CNJ, que assim prevê:

Art. 16.

Parágrafo único. Consistindo eventual exigência para o registro de alienação judicial de imóvel atingido por ordem de indisponibilidade na falta de indicação, no título, da prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução, será o fato comunicado ao Juízo que expediu o título de alienação, visando sua complementação, ficando prorrogada a prenotação por 30 dias contados da efetivação dessa comunicação.

LOGO, O ACESSO DO TÍTULO JUDICIAL SERÁ FRANQUEADO SE O JUÍZO DA ARREMATAÇÃO/ADJUDICAÇÃO DECLARAR EXPRESSAMENTE A “PREVALÊNCIA” SOBRE A INDISPONIBILIDADE.

ASPECTO PRÁTICO: Cobrança de Emolumentos nas Indisponibilidades.

Aproveitando a decisão do CNJ na Consulta nº 0002379-11.2018.2.00.0000, o Colégio Registral do Rio Grande do Sul e o Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul consultaram a CGJRS acerca da forma do seu cumprimento e alcançaram a publicação do Ofício Circular nº 043/2019 orientando pela **cobrança das averbações de indisponibilidade e de seus cancelamentos.**

Ofício-Circular Nº 043/2019-CGJ

Processo nº 8.2019.0010/001514-1

Comunica aos Notários e Registradores a decisão proferida com caráter normativo geral pelo Conselho Nacional de Justiça.

Senhores(as) Notários(as) e Registradores(as):

CONSIDERANDO o dever da Corregedoria-Geral da Justiça de orientar, fiscalizar e adotar providências convenientes à melhoria dos Serviços Extrajudiciais; e

CONSIDERANDO os termos do artigo 89, §2º, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça,

COMUNICO Vossa Senhoria, para o devido cumprimento, que foi proferida decisão com caráter normativo geral nos autos da Consulta nº 0002379-11.2018.2.00.0000, pelo plenário do CNJ, dispondo que **“a gratuidade disposta no parágrafo único do art. 7º do Provimento CNJ nº 38/2014 não alcança os atos próprios de notários e registradores, no exercício de sua função, mas apenas o ato de realizar a consulta ao banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB”.**

Na prática, como foi decidido pelo cumprimento, a fim de não obstaculizar o acesso das indisponibilidades no registro de imóveis com o intuito de atender à efetividade do processo?

Comumente as Entidades de Classe antes indicada expedem Notas de Diretoria ou Comunicados Conjunto orientando seus Associados sobre como cumprir determinada norma. No caso, **entendeu-se por não condicionar a averbação da indisponibilidade à prévia quitação dos emolumentos. Todavia, não se praticará averbação de cancelamento da indisponibilidade enquanto não quitados os emolumentos pela averbação e pelo seu cancelamento.**

Neste sentido ver a **NOTA CONJUNTA DE DIRETORIA Nº 013/2019:**

<http://colegioregistrals.org.br/publicacoes/comunicadosCompleta?jumpMenu=19;id=38701>

Outras Questões

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? Pela dicção da norma, **SIM**, em que pese a indisponibilidade em nada se refira com o objetivo da Ata Notarial.

5. ASPECTO POLÊMICO: Como agir quando a ordem de **indisponibilidade** é protocolada após o protocolo do título de transmissão do bem, mas antes da prática do registro?

A ordem de indisponibilidade é medida grave e extrema. Se apresentada antes da lavratura de um registro de transmissão, mas depois do protocolo do respectivo título, é possível que a ordem prevaleça sobre o protocolo, obstaculizando o lançamento do ato registral.

Há posicionamentos antagônicos. **Recomenda-se toda cautela possível, inclusive valendo-se do expediente de Dúvida Registral.**

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

•Mudança de **PARADIGMAS 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”

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;

Averbações Premonitórias (Acautelatórias)

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 (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

- elencar 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.

Fé Pública Registral

- Consolidados na legislação os **Princípios da Concentração** e da **Fé Pública Registral** que propugnam em última análise a **redução das assimetrias de informação** e consequentemente 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.

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).

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.

Art. 55. ...

Art. 56. A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será **realizada por determinação judicial e conterà 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.**

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???).

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.

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