



Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"

PRISCILA BONILHO MANSOUR

A HIPOTECA JUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

**Assis/SP
2017**



Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"

PRISCILA BONILHO MANSOUR

A HIPOTECA JUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Monografia apresentada ao Departamento do curso de Direito do IMESA (Instituto Municipal de Ensino Superior), como requisito para a conclusão de curso, sob a Orientação específica da Prof. Elizete Mello e Orientação Geral do Prof. Dr. Rubens Galdino da Silva.

Orientando(a): Priscila Bonilho Mansour
Orientador: Prof. Ms. Gerson José Beneli

**Assis/SP
2017**

FICHA CATALOGRÁFICA

M289h MANSOUR, Priscila Bonilho
A hipoteca judicial no novo código de processo civil /
Priscila Bonilho Mansour. -- Assis, 2017.

30p.

Trabalho de conclusão do curso (Direito). – Fundação
Educativa do Município de Assis-FEMA

Orientador: Ms. Gerson José Beneli

1.Hipoteca 2.Hipoteca judiciária 3.Registro

CDD 342.1277

A HIPOTECA JUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

PRISCILA BONILHO MANSOUR

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis, como requisito do Curso de Graduação, avaliado pela seguinte comissão examinadora:

Orientador:

Prof. Ms. Gerson José Beneli

Examinador:

Assis/SP
2017

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho primeiramente a Deus, pelo dom da vida, ao meu pai Wadih, pelo apoio, amor e dedicação.

“Porque és precioso aos meus olhos, porque eu te aprecio e te amo, permuta reinos por ti, entrego nações em troca de ti”.

“Fica tranquilo, pois estou contigo, do oriente trarei tua raça, e do ocidente eu te reunirei.” Isaías 43:1-5

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por ter me dado à vida que tenho hoje, pela minha saúde, minha fé. Por me fazer crer que tudo é possível e por todas as graças que me são dadas.

A minha família e, principalmente, ao meu pai, quem não me deixou desistir em nenhum momento.

Ao meu querido orientador e professor Gerson José Beneli, que, desde o princípio, me dedica seu curto tempo, paciência e carinho. Assim, digo obrigada e demonstro o orgulho em ser sua orientanda.

E por último, mas não menos importante, agradeço ao Oficial do Cartório de Registro e Imóveis de Assis, por ter dedicado seu tempo e conhecimento para a realização deste trabalho.

“Feliz aquele que transfere o que sabe e aprende o que ensina”
(Cora Carolina)

RESUMO

O presente estudo busca avaliar a hipoteca judiciária, reformulada no novo Código de Processual Civil. A hipoteca judiciária, nos moldes previstos no antigo Código de Processo Civil, garantia direito de seqüela ao credor, mas não se mostrava um instrumento com ampla eficácia em função de não prever direito de preferência. O Novo Código de Processo Civil, por sua vez, com a intenção de dar maior efetividade ao processo, trouxe alterações importantes ao instituto, alterando o regime jurídico da hipoteca judiciária. Uma das mudanças fundamentais foi a previsão da preferência do crédito, prevista no artigo 495, do NCPC. Outra alteração, e, talvez a principal delas, é a falta de necessidade de autorização ou ordem judicial para que se efetive o registro da hipoteca. Sendo assim, o credor, portando a cópia da sentença, poderá procurar junto ao registro de imóveis onde se encontram inscritos os bens do devedor e requerer ao oficial registrador que grave os imóveis com a hipoteca judiciária. Esta providência independe de qualquer ordem judicial específica ou de declaração expressa do juiz.

Palavras-chave: Hipoteca; Registro; Novo Código de Processo Civil.

ABSTRACT

The present academic research aims to evaluate the judicial mortgage, reformulated in the new Civil Procedure Code. Judicial mortgage, as foreseen in the old Civil Procedure Code, provided the sequel right to the creditor, but it was not an instrument with great effectiveness due to the fact that it did not provide the right of first refusal. The new Civil Procedure Code, however, in the intention of giving greater effectiveness to the process, brought important changes to the institute, changing the judicial mortgage legal regime. One of the fundamental changes was the preview of credit preference, provided in Article 495 of the New Civil Procedure Code. Another change, and perhaps the main one, is the fact that it is not anymore necessary having an authorization or court order for the mortgage registration to take effect. Therefore, the creditor, carrying a copy of the judgment, may search the real estate registry where the debtor's assets are registered and request the officer to enroll the judicial mortgage in the property assets. This providence is independent of any specific court order or express statement from the judge.

Palavras-chave: Hipoteca; Registration; New Procedural Civil Code.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	12
2. CLASSIFICAÇÃO DA HIPOTECA.....	14
2.1 CONCEITO.....	14
2.2 ESPÉCIES DE HIPOTECA	16
2.3 HIPOTECA CONVENCIONAL	17
2.4 HIPOTECA LEGAL.....	18
2.5 HIPOTECA JUDICIAL	19
3. HIPOTECA JUDICIÁRIA NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL ANTERIOR.....	21
4. HIPOTECA JUDICIÁRIA NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL	23
4.1 PRINCIPAIS MUDANÇAS.....	23
4.2 PROCEDIMENTO	25
4.3 DIREITO DE PREFERÊNCIA	27
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	29
6. REFERÊNCIAS	30

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo busca avaliar a hipoteca judiciária, reformulada no novo Código de Processual Civil, como uma forma de ônus real, responsável por ser um meio efetivo e célere de garantir direitos aos credores.

A hipoteca judiciária, nos moldes previstos no antigo Código de Processo Civil, garantia direito de seqüela ao credor, mas não se mostrava um instrumento com ampla eficácia em função de não prever direito de preferência.

O novo Código de Processo Civil, por sua vez, com a intenção de dar maior efetividade ao processo, trouxe alterações importantes no instituto da hipoteca judiciária.

Tal instituto era, anteriormente, regulado pelo artigo 466 do Código de Processo Civil de 1973. Com a entrada do Código de Processo Civil de 2015 - em vigência desde 2016, esse assunto passou a ser tratado a partir do artigo 495, do NCPC.

Nesse sentido, as alterações ocorridas com essas mudanças serão tratadas no decorrer deste estudo.

Nessa acepção, o Novo Código de Processo Civil alterou o regime jurídico da hipoteca judiciária.

Uma das mudanças fundamentais encontra-se no artigo 495 NCPC, supracitado, que previu a preferência deste crédito, dentre outras.

Ainda, uma dessas alterações, e, talvez a principal delas, é a desnecessidade de autorização ou ordem judicial para que se efetive o registro da hipoteca. Sendo assim, o credor, portando a cópia da sentença, poderá procurar junto ao registro de imóveis onde se encontram inscritos os bens do devedor, e requerer ao oficial registrador que grave os imóveis com a hipoteca judiciária.

Esta providência independe de qualquer ordem judicial específica ou de declaração expressa do juiz. Neste sentido, portanto, não seria necessário o juiz tomar qualquer decisão de ofício.

Nessa continuidade, referido trabalho tratará, inicialmente, da classificação da hipoteca, conceituando-a, e explanando sobre suas espécies, sendo elas a convencional, legal e judiciária. Esta última, por sua vez, tema principal da presente dissertação.

Em seguida, será dado principal foco à hipoteca judiciária, como supracitado, assunto fundamental e objeto do presente estudo.

Assim, dissertar-se-á sobre sua existência no antigo Código de Processo Civil (CPC/73) e as mudanças que ocorreram nos dispositivos que tratavam sobre a matéria no Novo Código de Processo Civil (NCPC).

Por fim, será discutido sobre o que fora tratado no presente trabalho, trazendo as considerações finais.

2. CLASSIFICAÇÃO DA HIPOTECA

2.1 CONCEITO

Nas palavras de OLIVEIRA (2002): "A palavra hipoteca é derivada do grego *hypothéke* onde teve origem este instituto jurídico, cujo significado é coisa entregue pelo devedor, por exigência do credor, para garantia de uma obrigação".

Os gregos, cautelosos e cuidadosos, costumavam assinalar a propriedade imóvel dada em garantia com postes, ou com marcos de pedra, a fim de que os transeuntes ficassem cientes da existência do ônus hipotecário.

Isto porque, o terreno hipotecado continuava em poder do Devedor, ao contrário do penhor, onde a garantia do bem móvel era entregue ao credor. Neste sentido, podemos conceituar a hipoteca como uma convenção de garantia, que se forma ao lado de uma obrigação, ou para melhor garantia da dívida.

É, portanto, um contrato acessório, pressupondo a existência de um contrato ou uma obrigação principal por ele garantido. (OLIVEIRA, 2002).

Atualmente, a hipoteca é um direito real acessório de garantia que protege uma obrigação.

Tal direito tem por garantia bens imóveis pertencentes ao devedor. Para a existência desse direito real, é necessário o seu registro.

Assim, enquanto o registro não ocorrer, ou quando o mesmo for feito de fora indevida, irá existir apenas um vínculo de direito pessoal entre as partes.

No entender de Andriano Ferriani (2012), a hipoteca é uma "modalidade de garantia. Por meio dela, um bem imóvel do devedor ou responsável fica vinculado ao cumprimento da obrigação. Tem, portanto, natureza acessória".

Para Sávio Frago e Greco:

Em apertadíssima síntese, é possível definir a hipoteca como direito real de garantia sobre imóvel do devedor ou de terceiros, que confere ao credor o direito de executar o bem e satisfazer seu crédito com o valor dele decorrente. Classifica-se a hipoteca em: a) convencional, quando for constituída por

acordo de vontades; b) legal, quando resultar do ordenamento jurídico; c) e judiciária (ou judicial) quando alicerçada em decisão judicial condenatória. (GRECO, 2016).

Nesse mesmo sentido, aduz Silvio Rodrigues:

a hipoteca é o direito real recainte sobre um imóvel, um navio ou um avião, que, embora não entregues ao credor, o asseguram, preferentemente, do cumprimento da obrigação. Assim sendo, não paga a dívida, cabe ao credor o direito de executar o bem dado em garantia, para com o produto apurado em praça pagar-se, preferentemente e com exclusão dos outros credores, que só terão direito às sobras, se houver. (SILVIO, 1980, pg. 369).

Junto com o conceito da hipoteca estão suas principais características, as quais serão, abaixo, citadas:

A hipoteca é direito real, colocando-se ao lado do penhor e da anticrese na categoria das garantias que submetem uma coisa ao pagamento da dívida. Tem como seu objeto a coisa imóvel, que assim fica sujeita à solução do débito.

O objeto gravado tem que ser de propriedade do devedor ou de terceiro. É possível que, efetivamente, o hipotecante possa ser pessoa diversa do devedor, embora, como costume, o próprio devedor ofereça o seu imóvel em garantia.

A posse do bem hipotecado continua com o devedor. Tal circunstância representa fator relevante na constituição da hipoteca.

O devedor, no entanto, só será desapossado por via judicial e mediante excussão hipotecária do bem dado em segurança do crédito. Assim, torna-se torna inadimplente, deixando de cumprir a obrigação avençada.

Tem caráter acessório. É um direito real criado para assegurar a eficácia de um direito pessoal. Se o mesmo se extingue, desaparece o ônus real, que não pode permanecer sem um crédito, cujo pagamento pretende garantir.

Concede ao seu titular os direitos de preferência e sequela. Trata-se de uma decorrência de sua natureza real.

Se o bem for alienado, será transferido ao adquirente com o ônus da hipoteca que o grava, desde que tenha havido o prévio registro. Caso contrário, o adquirente não lhe sofre os efeitos.

Constrói-se a hipoteca em direito real, oponível *erga omnes*, dotada de sequela e que gera para o credor o poder de executar o bem hipotecado, para se pagar preferencialmente com a sua venda em hasta pública.

Assim, no entender de Rosney Oliveira :

É direito de garantia, ou seja, traduz-se pela sua acessoriedade, tendo em vista que depende de uma obrigação principal, que é a obrigação assumida pelo devedor, a qual procura assegurar. Uma vez extinta a obrigação, ela desaparece.

Ressalte-se, todavia, que o atributo real desse direito somente se evidencia quando ocorre a inscrição do ato constitutivo no Registro de Imóveis da circunscrição onde se situa a coisa dada em garantia. Antes da inscrição da hipoteca, como ela é ignorada por terceiros, é ineficaz em relação a eles. Porém, uma vez inscrita, torna-se patente o direito real de garantia, com todos os seus efeitos.

Cumpra assinalar que a hipoteca, como os demais direitos reais de garantia, é mero acessório de uma obrigação principal. Uma vez resgatada tal obrigação, ela se extingue. Assim, no dizer de LAFAYETTE, citado por SILVIO RODRIGUES (ob. cit., pág. 374), a *hipoteca é um direito real criado para assegurar a eficácia de um direito pessoal*.

Além disso, a hipoteca, como direito real de garantia, é indivisível, ou seja, o imóvel dado em garantia e dada uma de suas partes ficam sujeitos ao resgate da dívida em sua integralidade, de maneira que o pagamento parcial do crédito não exonera parcialmente o imóvel hipotecado.

De se notar que a indivisibilidade não é da coisa dada em garantia, ou da dívida garantida, as quais podem até ser divisíveis. A indivisibilidade em questão é do vínculo real, que mesmo havendo pagamento parcial da dívida, continua a recair sobre a coisa inteira. (OLIVEIRA, 2002).

Portanto, não há qualquer dúvida quanto à sua natureza, sendo ela de direito real, uma vez que o próprio Código Civil, em seu artigo 674, declara de forma expressa.

2.2 ESPÉCIES DE HIPOTECA

De acordo com a origem e com a causa determinante, a hipoteca pode ser convencional, legal ou judicial.

Para André Castilho,

A hipoteca pode ser definida como direito real de garantia, que vincula um bem alheio ao cumprimento de uma obrigação. Em termos práticos, o credor grava um bem do devedor com o ônus de responder pela dívida, caso não realize o pagamento.

A doutrina reconhece a existência de três tipos de hipoteca: a) a convencional, estipulada em função da vontade das partes, com larga utilização no âmbito do crédito rural e imobiliário; b) a legal, estipulada por força de lei (art. 1.489 do Código Civil); e, a judiciária, constituída com base em decisão judicial. (CASTILHO, 2016).

Assim, para ser convencional, a hipoteca necessita ser originada de um contrato, da livre manifestação das partes, dos interessados.

Por outro lado, é legal quando deriva da lei, com o intuito de garantir algumas obrigações, as quais preconizam o art. 1.489, do Código Civil.

Por último, mas não menos importante, pode ser judicial, ou judiciária, que é quando emana de uma sentença judicial, assim assegurando a sua execução.

Em relação ao objeto em que recai a hipoteca, ela pode ser comum, quando atinge bem imóvel, ou especial, quando é submetida a um regime legal específico, como aquela que tem por objeto aviões, navios ou vias férreas, por exemplo.

2.3 HIPOTECA CONVENCIONAL

A hipoteca convencional, como já mencionada, é aquela que se estabelece, por meio das partes, um acordo de vontades celebrado entre o credor e o devedor de uma obrigação, podendo estender-se sobre qualquer modalidade de prestação.

Conforme Castilho (2016), em consonância com o que fora citado, é "convencional, quando for constituída por acordo de vontades".

Sob o efeito, são propensas de ônus real todas as obrigações de caráter econômico, sejam essas de dar, fazer ou não fazer.

Nas primeiras mencionadas, a hipoteca tem o objetivo de assegurar a entrega do objeto da prestação; nas de fazer ou de não fazer, pode garantir o pagamento de indenização por perdas e danos.

Assim, têm as partes, a capacidade de reforçar as referidas obrigações, estipulando, assim, a garantia hipotecária. Para esta constituir-se válida, deve preencher os requisitos objetivo, subjetivo e formal.

2.4 HIPOTECA LEGAL

A hipoteca legal, como estudada, é um favor concedido pela Lei a certas pessoas. Não provém do contrato, mas é imposta por lei, com o objetivo de dar proteção a algumas pessoas que se encontrarem em determinadas situações, ou que, por sua atual condição, merecem ser protegidas.

Portanto, entende-se que ela resulta do ordenamento jurídico.

Dessa forma, dá-se qualidade ao credor, e não ao crédito, conforme preconiza a Constituição.

Para Ferriani (2012) "Há situações, menos comuns, que permitem o surgimento da hipoteca independentemente da vontade do devedor, porque a lei assim determina (hipoteca legal). O art. 1489 do CC arrola as suas principais hipóteses".

Ainda, segundo o autor, "a hipoteca legal é de pouca utilização prática" (Ferriani, 2012).

Dispõe, assim, o artigo 1489 do Código Civil:

Art. 1.489. A lei confere hipoteca:

I - às pessoas de direito público interno (art. 41) sobre os imóveis pertencentes aos encarregados da cobrança, guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas;

II - aos filhos, sobre os imóveis do pai ou da mãe que passar a outras núpcias, antes de fazer o inventário do casal anterior;

III - ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinqüente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais;

IV - ao co-herdeiro, para garantia do seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente;

V - ao credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação.

Como na hipoteca convencional, a hipoteca legal submete-se aos dois princípios fundamentais do regime hipotecário moderno: o direito real, e, conseqüentemente, a eficácia *erga omnes* do vínculo, que só se constitui após a especialização e o registro.

Quanto à especialização, a mesma é feita em juízo. Para que haja sua efetivação, ou seja, a efetivação do pedido, deverá ser declarado a estimativa, sendo instruído com prova do domínio dos bens, estes, livres de ônus e dados em garantia.

2.5 HIPOTECA JUDICIAL

A hipoteca judicial, mais conhecida como judiciária, objeto deste trabalho, teve sua importância prática reduzida.

Para Meimes (2016),

A hipoteca judiciária é a espécie de hipoteca que resulta de um efeito anexo (ou secundário, ou ainda colateral) da sentença, como uma consequência natural de alguns tipos de decisão judicial. Diz-se efeito anexo, pois a hipoteca judiciária não advém da eficácia direta (principal) da sentença, tampouco da eficácia reflexa. É prevista no art. 495 do Novo Código de Processo Civil (antes citado na íntegra), que afirma que “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”. Assim, nasce a hipoteca judiciária de forma automática com o advento da própria decisão judicial, sendo desnecessário até mesmo que o magistrado faça menção específica do tema no seu enredo, e produz seus efeitos independentemente de requerimento das partes. Não é por outro motivo que o §1º do art. 495, NCPC, utiliza o verbo “produzir” ao se referir ao instituto (§1º A decisão produz a hipoteca judiciária...).

Porém, não é todo e qualquer pronunciamento judicial que autoriza a sua existência. A decisão passível de produzir a hipoteca judiciária é aquela que condenar o “réu” ao pagamento de prestação em dinheiro, ou aquela que converter prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária (art. 495, caput, NCPC). Noutras palavras, não apenas a decisão que condena diretamente ao pagamento de quantia produz a hipoteca judiciária, mas também aquela decisão proveniente de casos onde for impossível cumprir a decisão da forma específica (por exemplo, quando o automóvel objeto da entrega determinada houver sofrido “perda total” em acidente automobilístico), ou quando o credor postular (e for deferida) a conversão, de outra obrigação, em perdas e danos. Em suma: deve haver cunho pecuniário na decisão para que esta produza hipoteca judiciária, não se admitindo o instituto em decisões de fazer, de não fazer ou de dar coisa distinta de dinheiro.

Ferriani, em texto ainda de 2012, ou seja, data anterior à vigência do Novo Código de Processo Civil, olhava a hipoteca judiciária sob a seguinte perspectiva:

(...) a hipoteca judiciária, embora pouco utilizada, é um efeito secundário automático da sentença que condena o réu no pagamento de prestação (líquida ou ilíquida), mesmo antes de seu trânsito em julgado. O credor, vencedor, para ter acesso ao benefício depende da especialização da hipoteca, por meio da qual identifica precisamente o bem do devedor que sofrerá o ônus legal. A especialização da hipoteca é procedimento especial de jurisdição voluntária, disciplinado nos artigos 1205 a 1210 do CPC. Alguns juízes dispensam referido procedimento, acatando pedido simples feito nos próprios autos da ação condenatória.

Feito o registro da hipoteca judiciária no cartório de registro de imóveis, o credor passa a ser titular de um direito real de garantia, com todos os seus atributos. Assim, o credor tem o direito de sequela (direito de poder perseguir o bem, ainda que seja transferida a sua titularidade), o direito de indivisibilidade da garantia (art. 1421 do CC), o direito de excussão do bem e o direito de preferência (ambos previstos no art. 1422, caput, do CC), caso haja insolvência ou falência do devedor. (FERRIANI, 2012).

Assim, a hipoteca foi criada para a efetividade de decisões judiciais. Por interposição da hipoteca sobre os bens do devedor, a lei assegura ao credor a satisfação do seu crédito.

Para melhor entendimento da referida matéria e de duas mudanças alcançadas com a entrada em vigor do NCPC, tal instituto será mais satisfatoriamente analisado a seguir.

3. HIPOTECA JUDICIÁRIA NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL ANTERIOR

No Código de Processo Civil de 1973 (CPC/73), a hipoteca judiciária encontrava-se praticamente em desuso, tendo a seguinte redação, *in verbis*:

Art. 466. A sentença que condenar o réu no pagamento de uma prestação, consistente em dinheiro ou em coisa, valerá como título constitutivo de hipoteca judiciária, cuja inscrição será ordenada pelo juiz na forma prescrita na Lei de Registros Públicos.

Parágrafo único. A sentença condenatória produz a hipoteca judiciária:

I - embora a condenação seja genérica;

II - pendente arresto de bens do devedor;

III - ainda quando o credor possa promover a execução provisória da sentença. (BRASIL,1973)

É significativo salientar que tal instituto, no antigo Código de Processo Civil (CPC/73), não era passível de tanta força e relevância, tendo pouca utilidade prática. Isto, pois, cabia ao vencedor da demanda requerer ao juiz, a "inscrição da hipoteca judiciária no Cartório de Registro de Imóveis, onde existentes bens do vencido, a fim de 'o credor evitar os percalços de provar os requisitos da fraude à execução'" (ROSIGNOLI, 2016, apud Theodoro Jr. 1999, p. 523).

Ainda, em complemento ao artigo 466, do CPC/73, "a Lei de Registros Públicos – LRP (6.015/73) prevê que a hipoteca (convencional, legal ou judicial) deve ser registrada na matrícula do bem (art. 167, I, b)" (GRECO, 2016).

Na constância do antigo Código de Processo Civil, o que acontecia, na prática, é que a hipoteca não possuía muita eficácia, sendo assim, era necessário o requerimento da parte ao juízo. No entanto, esta inscrição no registro de imóveis não possuía total eficácia.

Posteriormente a sentença, vindo o executado a apelar, o exequente acabava deixando de apresentar sua requisição para hipoteca ou, se apresentado, a solicitação acabava não sendo sequer ponderada.

Ocorria que, meses depois, e até anos depois da execução em curso, o exequente era surpreendido com o fato de o executado ter se desfeito daquele bem.

Desta forma, a busca por outros bens capazes de garantir ou satisfazer a pretensão do crédito se tornava lenta e frustrante.

4. HIPOTECA JUDICIÁRIA NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

4.1 PRINCIPAIS MUDANÇAS

Para Greco (2016),

Embora haja semelhança entre os dispositivos processuais (arts. 466 do CPC-73 e 495 do NCPC), é inegável que o novo regramento se alicerçou sob dois pilares: simplificação e otimização. Com efeito, sob a vigência do NCPC é bem mais fácil proceder-se ao registro da hipoteca judiciária, pois, nem mesmo ordem judicial se exige. No entanto, o art. 495 do NCPC trouxe regras de responsabilização objetiva em caso de reforma da decisão que der causa à inscrição na matrícula do bem. (GRECO, 2016)

Assim, o Novo Código de Processo Civil aduz, em seu artigo 495:

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.

Diante do exposto, e da redação do artigo 495, do NCPC, nota-se que o registro da hipoteca judiciária não depende de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência, clara mudança do que se entendia o Código de Processo Civil de 1973.

Portanto, percebe-se que o NCPC criou, em favor do credor, "o direito de registrar a hipoteca a seu critério, por sua conta e risco, independentemente de qualquer manifestação do juízo condenatório a respeito". Nesse sentido, a lei passou a exigir apenas "apresentação de cópia da sentença perante cartório de registro imobiliário" (GRECO, 2016).

Ainda, o NCPC, em seu parágrafo 2º, prevê que o registro da hipoteca judiciária poderá ser realizado mediante apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, não decretando de ofício, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do Magistrado, ou de demonstração de urgência.

Bastaria, portanto, a cópia da sentença e requerimento do interessado, indicando, este, a matrícula do imóvel em que deseja registrar a hipoteca.

Embora a lei não diga, queremos crer que os ofícios de registro imobiliário devam exigir **cópias autenticadas** em cartório (ou certidão judicial) para que se proceda ao registro da hipoteca. Com efeito, a "segurança" é um dos princípios regentes das atividades notariais e de registros, conforme art. 1º, *caput* da Lei 6.015/73, art. 1º da Lei 8.935/94, art. 2º da Lei 9.492/97 etc. Neste sentido, seria no mínimo temerário permitir que simples cópias de uma sentença fossem registradas em matrícula de imóveis, para constituição de direito real de garantia, razão pela qual, parece mais prudente exigir-se um mínimo de prova de autenticidade do título registrado, tudo em nome da segurança. (GRECO, 2016).

Assim, "uma vez registrada a hipoteca judiciária, qualquer alienação do imóvel posteriormente levada a efeito será assombrada pela presunção de fraude à execução, conforme inovador dispositivo constante do NCPC", que diz:

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

§ 1º A alienação em fraude à execução é **ineficaz em relação ao exequente**. (GRECO, 2016, grifo do autor).

Portanto, "além de inovador, o dispositivo se mostra mais 'técnico', pois preferiu falar em 'averbação' ao invés de 'registro' da hipoteca, contrariando, assim, a já antiga Lei de Registros Públicos" (GRECO, 2016).

No entanto, a grande alteração e novidade, "fica por conta da presunção de fraude à execução, caso o bem hipotecado seja alienado ou onerado. A consequência desta presunção é veiculada pela própria lei: **ineficácia** em relação ao exequente" (GRECO, 2016).

4.2 PROCEDIMENTO

Segundo Meimes (2016), o NCPD afastou grandes dúvidas que existiam quanto ao procedimento para a efetivação da hipoteca judiciária sobre os bens do devedor.

Muito se discutiu sobre a necessidade ou não de manifestação judicial para deferimento da medida, ou se seria imprescindível a expedição de mandado, ofício, etc., para fins de registro, sendo esta, aliás, uma das possíveis causas de sua pouca utilização na prática forense (MEIMES, 2016).

Após a realização da hipoteca judiciária, da qual se efetiva com seu registro, ficará sob responsabilidade do credor informar ao Juiz da causa, em um prazo de 15 dias sobre a mesma.

Ciente o juiz, determinará a intimação da outra parte, para que esta tome ciência do ato. No entanto, muito se foi discutido sobre a necessidade ou não de manifestação judicial.

Assim, Meimes (2016) explana sobre o procedimento da seguinte forma:

Portanto, o credor, munido de cópia da sentença (ou da decisão interlocutória), poderá diligenciar junto ao registro de imóveis onde se encontram inscritos os bens do devedor, e requerer ao oficial registrador

que *grave* os imóveis com a hipoteca judiciária. Tal providência, como se disse, independe de qualquer ordem judicial específica ou de declaração expressa do juiz ou mandado, tampouco demonstração de urgência (pois arresto não é), a não ser a própria decisão pecuniária.

Recomenda-se que a cópia da sentença seja autenticada pelo próprio cartório judicial correspondente ao juízo que proferiu a decisão, e que seja formulado um requerimento direcionado ao registrador, onde conste o valor objeto da decisão judicial e a especialização dos bens a serem gravados de hipoteca judiciária, além do fundamento legal.

A efetivação da hipoteca judiciária, assim como de qualquer tipo de hipoteca, se dá mediante *registro*, nos termos do art. 167, inc. I, nº 2, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

No prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da realização (registro) da hipoteca judiciária, a parte deverá informar ao juiz da causa a sua efetivação, que por sua vez determinará a intimação da outra parte para que tome ciência do ato (art. 495, §3º, NCPC).

Trata-se de típica disposição de controle da medida constritiva, através do qual a contraparte tomará ciência dos gravames hipotecários instituídos sobre seus bens, quando então poderá averiguar eventual excesso de garantia ou algum gravame constituído de forma indevida. Neste caso, sentindo-se prejudicado, incumbe ao devedor demonstrar dito excesso ou ilegalidade, e ao juiz decidir se determinará ou não o cancelamento de uma ou mais hipotecas registradas, observando, inclusive o disposto no art. 805 do NCPC, já citado neste trabalho, como prudentemente lembra Ravi Peixoto.

Cumpridos estes procedimentos, sobrevindo o pedido de cumprimento da sentença (art. 513 e seguintes, NCPC) e não havendo pagamento espontâneo da obrigação pecuniária, poderá o credor efetivar a garantia hipotecária judicial, perseguindo a venda judicial do bem para satisfação do crédito, na forma da legislação processual civil (MEIMES, 2016).

Neste sentido, o §2º do artigo 495, do Novo Código de Processo Civil, foi bastante claro:

§ 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.

A efetivação da hipoteca judiciária, assim como de qualquer tipo de hipoteca, se dá mediante registro, conforme citado pelo autor (MEIMES, 2016). Nesse sentido, portanto, não só seria recomendado como devido que a cópia da sentença seja autenticada pelo cartório judicial do juízo que proferiu a decisão, formulando um requerimento ao registrador para que conste o valor do objeto da decisão e a especialização dos bens a serem gravados, assim como seu fundamento legal. (MEIMES, 2016)

4.3 DIREITO DE PREFERÊNCIA

Adriano Ferriani (2012) apresenta a questão sobre a preferência da seguinte maneira:

Os juristas, de maneira geral, sempre afirmaram que a hipoteca judiciária confere todas as prerrogativas dos direitos reais de garantia, menos a preferência. A afirmação era feita por causa da redação do revogado art. 824 do CC de 1916, que assim dispunha a respeito da hipoteca judiciária: "Art. 824. Compete ao exequente o direito de prosseguir na execução da sentença contra os adquirentes dos bens do condenado; mas, para ser oposto a terceiros, conforme valer, e sem importar preferência, depende de inscrição e especialização". Alguns autores a chamavam, por essa razão, de hipoteca anômala ou meia hipoteca. Referido artigo não foi repetido pelo Código Civil de 2002, que não disciplinou a hipoteca judicial. Não há mais em nenhum lugar esse "sem importar preferência". No entanto, os autores continuam repetindo a inexistência de preferência na hipoteca judiciária.

Percebe-se, portanto, que a preferência, até a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, não era uma das prerrogativas de direito real de garantia da hipoteca judiciária.

Tal entendimento se dava pela redação do artigo 824 do anterior Código Civil, de 1916, que não previa a existência de preferência entre credores ("[...] conforme valer, e sem importar preferência, depende de inscrição e especialização") (BRASIL, 1916). No entanto, referida concepção não fora repetida no Código Civil de 2002.

No entanto, por, talvez, força de hábito, doutrinadores continuavam repetindo esse entendimento, afastando qualquer preferência sobre credores que poderiam vir a ocorrer.

Assim, uma das importantes novidades trazidas pelo Novo Código de Processo Civil, refere-se à preferência, matéria que foi esclarecida de uma vez por todas.

Entendeu-se, assim, que, uma vez instituída sobre os bens do devedor, provoca a preferência do credor quanto ao pagamento em relação aos possíveis e demais credores.

Portanto, o legislador do NCPC afastou qualquer dúvida ao indicar que o credor com hipoteca judiciária prefere a outros credores, assim observada a ordem de prioridade no registro (MEIMES, 2016).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou retomar o instituto da hipoteca judiciária à luz das características originais, assim, traçando novos rumos e dando uma visão diferente sobre aquela trazida pelo Novo Código de Processo Civil.

Observou-se que, na disposição legal, foram incluídos quatro novos parágrafos. Tais parágrafos colocaram termo em antigas indagações doutrinárias e jurisprudenciais, que, por muito tempo, desestimulavam a utilização da hipoteca judiciária na prática.

De início, foi observada a modificação na hipótese legal de aplicação da hipoteca judiciária, prevista no caput do artigo 495 do Novo Código de Processo Civil; a palavra sentença foi alterada por decisão. Assim, não as sentenças produzem hipoteca judiciária, mas também as decisões proferidas ao longo do processo.

Deixou de lado, o novo código, qualquer dúvida quanto à forma de constituição da hipoteca judiciária. Basta que o credor munido da cópia da sentença, vá até um cartório de registro imobiliário, independente de ordem judicial expressa.

Por fim, é expressamente nítido que essa reforma vai facilitar muito a vida do credor. Tal entendimento deve-se ao fato da mesma ter grande poder a favor da efetividade das decisões que determinam o pagamento de prestação pecuniária.

6. REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil. Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

BRASIL. Código de Processo Civil, Lei Nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

BRASIL. Código de Processo Civil. Lei Nº 13.105, de 16 de março de 2015.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

CASTILHO, André. Hipoteca judiciária no novo CPC. In: Alfonsin. Publicado em: Disponível em: < <http://alfonsin.com.br/hipoteca-judiciria-no-novo-cpc/> > Acesso em: Jul. 2017.

FERRIANI, Adriano. A hipoteca judiciária morreu? In: Migalhas. Disponível em: < <http://www.migalhas.com.br/Civilizalhas/94,MI148646,61044-A+hipoteca+judiciaria+morreu> > Acesso em: Jul. 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito das Coisas. 11 edição

GRECO, Sávio Fraga e. Hipoteca judiciária no Novo CPC: interessante (e perigosa) ferramenta. In: JusBrasil Publicado em: 2016 Disponível em: < <https://saviogreco.jusbrasil.com.br/artigos/416925720/hipoteca-judiciaria-no-novo-cpc-interessante-e-perigosa-ferramenta> > Acesso em: Jul. 2017.

MEIMES, Marcos. Os novos rumos da Hipoteca Judiciária. Disponível em: < <http://ssa.com.br/wp-content/uploads/2016/08/novos-rumos-da-hipoteca.pdf> > Acesso em: Jun. 2017.

OLIVEIRA, Rosney Massarotto de. A hipoteca convencional. Direito real de garantia de pagamento de débitos que assegura o direito de seqüela e preferência. In: Jus. Publicado em: 11/2002. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/3403/a-hipoteca-convencional>. > Acesso em: Jul. 2017.

ROSIGNOLI, Geisa. A Hipoteca Judiciária no Novo CPC. In: Processo em Foco. Publicado em: 2016. Disponível em: < <http://conhecendoprocesso.blogspot.com.br/2016/11/a-hipoteca-judiciaria-no-novo-cpc.html>. > Acesso em: Jul. 2017

SILVIO RODRIGUES, Direito das Coisas, vol. 5, Saraiva, 1980, pg. 369.