



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

RAQUEL ACUNHA MIAISSI

A HIPOTECA JUDICIÁRIA NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

**Assis/SP
2021**



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

RAQUEL ACUNHA MIAISSI

A HIPOTECA JUDICIÁRIA NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Projeto de pesquisa apresentado ao curso de Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito parcial à obtenção do Certificado de Conclusão.

**Orientando(a): Raquel Acunha Miaissi
Orientador(a): Mauricio Dorácio Mendes**

**Assis/SP
2021**

FICHA CATALOGRÁFICA

MIAISSI, Raquel Acunha.

A HIPOTECA JUDICIÁRIA NO NOVO CÓDIGO CIVIL / Raquel Acunha Miaissi.
Fundação Educacional do Município de Assis –FEMA – Assis, 2021.

35 páginas.

1. Hipoteca. 2. Registro de Imóveis. 3. Responsabilidade Objetiva.

CDD: 342.127
Biblioteca da FEMA

A HIPOTECA JUDICIÁRIA NO NOVO CÓDIGO CIVIL

RAQUEL ACUNHA MIAISSI

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: _____
Mauricio Dorácio Mendes.

Examinador: _____
Elizete Melo

DEDICATÓRIA

DEDICO ESSE TRABALHO AO MEU NOIVO E MELHOR AMIGO, QUE SEMPRE ESTEVE AO MEU LADO, TORCENDO E SOFRENDO COMIGO, EM TODOS OS MOMENTOS! SEMPRE COM MUITA PACIÊNCIA ME ENSINANDO COISAS DA VIDA E COISAS DO DIREITO.

AGRADECIMENTOS

A Deus, pela minha vida, e por me permitir ultrapassar todos os obstáculos encontrados ao longo da realização deste trabalho.

Ao meu noivo, Vinicius que sempre me aconselhou, me incentivou e me deu forças em todos os momentos.

Ao professor Mauricio, por ter sido meu orientador e ter desempenhado tal função com dedicação.

A todos aqueles que contribuíram, de alguma forma, para a realização deste trabalho.

À instituição de ensino FEMA, essencial no meu processo de formação profissional, pela dedicação, e por tudo o que aprendi ao longo dos anos do curso.

RESUMO

O trabalho se baseia em pesquisa bibliográfica e jurisprudencial realizada com o objetivo de provocar o questionamento acerca do instituto da hipoteca judiciária, bem como evidenciá-la na prática processual e registral imobiliária. O regramento apresentado no artigo 495 do Novo Código de Processo Civil é uma grande ferramenta à disposição de todos os jurisdicionados que buscam a satisfação de seus créditos decorrentes de obrigação de pagar quantia, ainda que ilíquida. Contudo, o dispositivo legal que trata da hipoteca judiciária é carente de maior regulamentação, e aspectos práticos como requisitos para sua inscrição, que não depende mais de mandado judicial, e a responsabilidade objetiva a que se sujeita o credor, são aspectos novos e fundamentais para a avaliação do custo benefício do instituto.

Palavras-chave: Hipoteca judiciária, registro de imóveis, responsabilidade objetiva, artigo 495, Código Civil, garantia real.

ABSTRACT

The work is based on bibliographical and jurisprudential research carried out with the objective of provoking questions about the institute of judicial mortgage, as well as showing it in the procedural and real estate registry practice. The regulation presented in article 495 of the New Code of Civil Procedure is a great tool available to all jurisdictions that seek the satisfaction of their claims arising from an obligation to pay an amount, even if it is illiquid. However, the legal provision that deals with the judicial mortgage is lacking in greater religion, and practical aspects such as requirements for its registration, which no longer depend on a court order, and the objective responsibility to which the creditor is communicated, are new and fundamental aspects for the evaluation of the cost-benefit of the institute.

Keywords: Judicial mortgage, property registration, strict liability, article 495, Civil Code, real guarantee.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. HIPOTECA: HISTÓRICO, CONCEITO E MODALIDADES.....	11
1.1 HISTÓRICO	11
1.2 CONCEITO E MODALIDADES DE HIPOTECA.....	12
2. HIPOTECA JUDICIÁRIA NO CPC/73 E CPC/2015	14
2.1 HISTÓRICO DA HIPOTECA JUDICIÁRIA	14
2.2 DIREITO DE PREFERÊNCIA E NATUREZA JURÍDICA DA HIPOTECA JUDICIÁRIA	15
2.3 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE E ESPECIALIDADE DA HIPOTECA JUDICIÁRIA.....	16
3. HIPOTECA JUDICIÁRIA: REQUISITOS PARA A INSTITUIÇÃO.....	17
3.1 ASPECTOS GERAIS	17
3.2 TÍTULO.	18
3.3 ESPECIALIZAÇÃO	18
3.4 LEGITIMIDADE PARA REQUERER.....	19
3.5 TRÂNSITO EM JULGADO: DESNECESSIDADE.....	19
3.6 PROCEDIMENTO	19
3.7 PREFERÊNCIA.....	20
3.8 DECLARAÇÃO DE OFÍCIO PELO JUIZ.....	20
3.9 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE E DA DISPONIBILIDADE.	20
3.10 ATO A SER PRATICADO.....	21
4. RESPONSABILIDADE CIVIL DO REQUERENTE.....	21
4.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	21
4.2 RESPONSABILIDADE SUBJETIVA E OBJETIVA	24
4.3 RESPONSABILIDADE CIVIL E A HIPOTECA JUDICIÁRIA	25
5. CANCELAMENTO DA HIPOTECA JUDICIÁRIA	28
CONCLUSÃO	30
6. REFERÊNCIAS.....	33

INTRODUÇÃO

Em 16 de março de 2015 foi aprovado no Brasil o Novo Código de Processo Civil – Lei nº 13.105 – e em 18 de março de 2016 iniciou-se sua vigência com todas as inovações trazidas pelo legislador. Destaca-se, nesse cenário, a disciplina jurídica da hipoteca judiciária, que se encontra regulada no artigo 495. O legislador ampliou os efeitos jurídicos desse instituto, possibilitando que os jurisdicionados obtenham uma garantia mais célere e privilegiada a fim de dar efetividade aos processos judiciais. O credor da hipoteca judicial adquiriu no novo diploma a possibilidade de alçar seu crédito, antes quirografário, a um crédito com garantia real. É o Estado ampliando a possibilidade de seus jurisdicionados – credores – terem seus direitos adimplidos com maior rapidez e segurança jurídica.

O trabalho se inicia com um breve esboço histórico acerca do instituto da hipoteca, assim como apresenta seu conceito, modalidades e natureza jurídica. Em seguida, são apresentadas as diferenças entre o artigo 466 do Código de Processo Civil de 1973 e o artigo 495 do Novo Código de Processo Civil de 2015 que regulam a hipoteca judiciária, buscando ressaltar as inovações que circundam o instituto.

Em seguida detalha-se a análise de aspectos práticos para sua instituição no Cartório de Registro de Imóveis, apontando seus requisitos, limites de qualificação do Oficial de Registro e os seus efeitos jurídicos. Por fim, nos dedicamos a uma análise mais minuciosa sobre o regime de responsabilização do credor diante da instituição da hipoteca judiciária.

O trabalho foi realizado com pesquisa bibliográfica em livros e consultas a páginas disponíveis na Internet utilizando-se os seguintes termos: “hipoteca judiciária”; “hipoteca judicial”. O levantamento bibliográfico permitiu a utilização dos artigos publicados para embasamento e ratificação das ideias defendidas. Soma-se às pesquisas realizadas nos meios supracitados, a utilização de legislações vigentes à data da realização do trabalho.

1. HIPOTECA: HISTÓRICO, CONCEITO E MODALIDADES.

1.1 HISTÓRICO

As hipotecas nos remetem à História do Brasil porque ela foi um instrumento importantíssimo no processo de mercantilização do patrimônio fundiário e um dos principais institutos jurídicos em prol da circulação da riqueza, na medida em que possibilitou constituir a propriedade imobiliária como garantia dos créditos em transações negociais (VARELA, 2005).

No Brasil, antes da sua existência, aquele que emprestava não tinha garantido o reembolso de seu capital. E a falta de crédito garantido impedia o desenvolvimento econômico do país (VARELA, 2005).

No direito brasileiro o primeiro ato que regulamentou a hipoteca surge com a Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 15 de novembro de 1846. Posteriormente a Lei nº 1.237, de setembro de 1864, e seus decretos regulamentadores nº 3.453, de 26 de abril de 1865, e 3.471, de 3 de junho de 1865, a disciplinaram até o advento da República e a reestruturação dos registros públicos em 1890 MADY (2020). A título de curiosidade e dada sua importância histórica, trazemos o primeiro texto expresso regulamentador da hipoteca no Brasil.

“Decreto nº 842, de 14 de novembro de 1846 - Estabelece o Regulamento para o Registro geral das hypothecas.

Hei por bem, para execução do Artigo trinta e cinco da Lei numero trezentos e dezessete, de vinte e hum de outubro de mil oitocentos quarenta e três, Decretar o seguinte Regulamento.

Art. 1º O Registro geral das hypothecas, creado pelo Artigo trinta e cinco da Lei numero trezentos e dezassete, de vinte e hum de Outubro de mil oitocentos quarenta e tres, fica estabelecido em cada huma das Comarcas do Imperio, e estará provisoriamente a cargo de hum dos Tabelliães da Cidade ou Villa principal da Comarca, que for designado pelos Presidentes, nas Provincias, precedendo informações dos Juizes de Direito.

§ Unico. Na Côrte, e nas Capitaes das Provincias onde o Governo julgar conveniente, poderá haver hum Tabellião especial encarregado do Registro geral das hypothecas.”

As normas estruturais estabelecidas ao longo da história pela legislação civil e pela regulação dos Registros Públicos sempre se somaram a fim de conferir a necessária instrumentalidade à hipoteca. Portanto, é indissociável o exame de ambos os diplomas legais para analisarmos este instituto. Atualmente a hipoteca se encontra regulamentada pelo Capítulo III, Seção I, artigos 1473 até 1488 do Código Civil de 2002 e a pela Lei dos Registros Públicos de 1973 no seu artigo 168 que dispõe: “no registro de imóveis serão feitas: a inscrição das hipotecas legais, judiciais e convencionais”. E, em se tratando, da hipoteca judicial, objeto específico do presente trabalho, torna-se imperioso o enfrentamento do artigo pertinente do Código de Processo Civil - artigo 495.

1.2 CONCEITO E MODALIDADES DE HIPOTECA.

Segundo Maria Helena Diniz (2011), hipoteca é um direito real de garantia, que vincula um bem imóvel ao cumprimento de uma obrigação, que pertence ao devedor. Seus efeitos são “erga omnes”, ou seja, supõem sua eficácia, num plano observado por todos os cidadãos, mas não implica em transferência do bem ao credor. A hipoteca somente possibilita que um patrimônio imobiliário específico responda pelo descumprimento de uma obrigação, num regime de privilégio em relação aos demais créditos.

Em uma definição clássica LIMONGI FRANÇA (1999) define hipoteca como: [...] limitação da propriedade, que consiste na vinculação de um bem, de ordinário imóvel, com o fito de prestar garantia ao pagamento de uma obrigação assumida pelo proprietário ou por terceiro, sem, todavia, despojar aquele da respectiva posse”

A hipoteca não é um direito autônomo, nasce de uma obrigação contraída, sendo assim um direito anexo à obrigação principal que se extingue pelo cumprimento da obrigação principal (DINIZ, 2011).

No Código Civil atual, a hipoteca é apontada como direito real no artigo 1.225, IX, sendo regulamentada a partir do artigo 1.473. São modalidades de hipoteca:

- i) a hipoteca convencional - art. 1473 até art. 1488 - “constituída pela conjugação de vontade das partes, quando de sua constituição o devedor, oferece ao credor

Oficial de F
 R.02/ [REDACTED] P-[REDACTED] de 20/08/2019. Assis, 13 de Setembro de 2019.
HIPOTECA JUDICIÁRIA - Pelo requerimento datado de 20 de agosto de 2019, e decisão datada de 15 de agosto de 2019, pela Primeira Vara Cível da comarca de Assis/SP, processo n.º [REDACTED] nos autos da ação de Cumprimento de Sentença, como requerente: [REDACTED]
 [REDACTED], e requerida: [REDACTED], tendo em vista a condenação do réu, fica constituída a **HIPOTECA JUDICIÁRIA** nos termos do artigo n.º 495, do Código de Processo Civil, do imóvel objeto desta matrícula. Valor da obrigação garantida: R\$91.000,00.

Continua no verso.

Modelo real de Hipoteca Judiciária registrada na matrícula do imóvel

2. HIPOTECA JUDICIÁRIA NO CPC/73 E CPC/2015

2.1 HISTÓRICO DA HIPOTECA JUDICIÁRIA

A hipoteca judiciária sempre foi considerada no direito luso-brasileiro simples efeito secundário da sentença condenatória de trânsito julgado formal ou material Rodrigues (2017). Seu primitivo assento origina-se nas Ordenações Filipinas, Livro 3º, tomo 84, parágrafo 14: “[...] e o que tiver bens de reais, que valham o conteúdo da condenação, não os poderá alhear, durante a demanda, mas logo ficarão hipotecados por este mesmo feito e por esta Ordenação para pagamento da condenação.” Rodrigues (2017).

Na mesma direção, o artigo 466 do CPC de 1973 regulava a hipoteca judiciária na seção dedicada aos efeitos da sentença, e não à coisa julgada. No novo CPC ela está prevista no Art. 495 e conservou sua natureza jurídica processual como efeito “anexo” da decisão, pois decorre da própria lei. Conforme prevê o próprio texto legal “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” (CPC/2015). Assim, ela nasce de forma automática com o advento da própria decisão judicial independente de qualquer menção do magistrado

na própria decisão. Mas destacamos que só a decisão que condena o réu ao pagamento em dinheiro ou aquela que for impossível o devedor cumpri-la de forma específica é que pode constituir um título de hipoteca judicial. Por exemplo, o não cumprimento de um contrato em que um cantor deveria se apresentar em um casamento, o qual já se realizou. Nesse caso, uma vez convertida a obrigação de fazer em perdas e danos, será possível a constituição de hipoteca judiciária.

É necessário o cunho pecuniário para que a hipoteca judiciária seja produzida; não se admite o instituto em decisões de fazer, de não fazer ou de dar coisa distinta de dinheiro.

2.2 DIREITO DE PREFERÊNCIA E NATUREZA JURÍDICA DA HIPOTECA JUDICIÁRIA

Anteriormente ao Novo Código de Processo Civil vários doutrinadores como Orlando Gomes não creditavam à hipoteca Judiciária o direito de preferência e desta forma não a consideravam como direito real e sim direito processual, pois que “considerar uma sentença judicial em título constitutivo do direito real de hipoteca é realmente aberrante, pois a concessão de preferência ao credor que obteve a condenação em situação semelhante à de outros credores, contrariaria a regra de que o patrimônio do devedor é garantia comum dos credores.” (BARBOSA & TEIXEIRA, 2011).

Quando o legislador a retirou do Código Civil de 1916 transportando-a para a lei processual civil de 1973 operando um reforço de que a hipoteca judiciária jamais se constituiu como instituto de direito material à semelhança de outras espécies de hipoteca, reforçou sua índole processual e por este motivo é que foi extirpada do Código Civil de 2002 (BARBOSA & TEIXEIRA, 2011).

Atualmente não restam mais polêmicas em relação a sua natureza jurídica de garantia real, pois sendo espécie de hipoteca, se enquadra no gênero de garantias reais (TARTUCE: 2021).

Tampouco hoje restam dúvidas em relação à preferência dos credores, sendo equiparados aos com garantia real em caso de recuperação ou falência, conforme parágrafo 4º do artigo 495: “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.”

2.3 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE E ESPECIALIDADE DA HIPOTECA JUDICIÁRIA.

A hipoteca judiciária só se materializa com o registro, que deve ser feito por iniciativa e às expensas do credor. Ainda que a decisão judicial produza efeito anexo automático e diretamente da lei se permita a sua inscrição, este princípio da publicidade registral é insuperável, pois toda eficácia real depende de inscrição no serviço de Registro de Imóveis, sem a qual não se pode exigir eficácia erga omnes nos institutos de Direito Real. Conforme prevê o Art. 1.492 do Código Civil e Art. 167, II, da lei 6.015/73 a hipoteca deve ser registrada na matrícula do imóvel, não se concebendo que a modalidade hipoteca judiciária possa escapar de tal regra.

O princípio da especialização se faz presente a partir da identificação precisa do objeto da garantia. Este princípio, diferentemente do que havia sido previsto no CPC/73, não decorre da decisão judicial, pois ao juiz não compete mandar inscrever o título, de ofício ou a requerimento, tendo em vista que o credor é que deverá formar a carta de sentença particular, com as peças suficientes para a satisfação dos princípios registrares e do cumprimento das disposições legais e administrativas do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos.

Situação peculiar ocorre na falta do elemento valor da dívida no que tange a hipotecas judiciárias inscritas com origem em decisão com condenação genérica. Essa novidade legislativa causa certo espanto na medida em que o valor garantido por uma hipoteca foi sempre considerado requisito essencial a sua especialização, não se admitindo em nenhum outro momento jurídico que tal direito real fosse inscrito na matrícula de um imóvel sem a especificação do quanto deveria garantir. No entanto, a despeito de quaisquer opiniões que se possa emitir, o texto normativo do Novo Código de Processo Civil, no seu art. 495, parágrafo 1º, assevera que tal hipótese encontra hoje guarida na legislação pátria.

3. HIPOTECA JUDICIÁRIA: REQUISITOS PARA A INSTITUIÇÃO

3.1 ASPECTOS GERAIS

A hipoteca judiciária, prevista no art. 495 do novo CPC, constitui um efeito secundário da sentença condenatória e tem por finalidade assegurar a efetividade do processo, impondo-se perante terceiros a garantia do crédito por meio do direito de seqüela.

O caput do artigo 495 prevê que a decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro, ou a decisão que determinar a conversão de prestação de fazer ou não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária. Conforme parágrafo primeiro, a decisão judicial condenatória produz a hipoteca judiciária: (i) mesmo que 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. Observa-se que a constituição da hipoteca independe da anuência do réu (devedor) e implicará, para o credor, em direito de preferência, quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro (§ 4º do art.495).

A hipoteca serve, ainda, como forma de evitar fraude contra a execução. Isso é depreende do REsp.981.001-SP: "A hipoteca judiciária constitui um efeito secundário da sentença condenatória e não obsta a sua efetivação a pendência de julgamento de apelação recebida em ambos os efeitos (...) Saliente-se, outrossim, que, ainda que não ocorra a hipoteca judiciária, agirá em fraude à execução aquele que alienar ou onerar bens em época em que já existir ação proposta e o devedor for reduzido à insolvência". Recurso especial não provido. (STJ - REsp 981.001 - (2007/0200923-0) - 3ª T - Relª Minª Nancy Andrichi - DJe 02.12.2009 - p. 455).

3.2 TÍTULO.

No sistema anterior, era necessária decisão judicial constituindo a hipoteca judiciária. No novo CPC, o parágrafo 2º do art. 495 prevê que o registro da hipoteca judiciária poderá ser realizado 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. Basta, portanto, a cópia da sentença e requerimento do interessado e do advogado, indicando a matrícula do imóvel em que deseja registrar a hipoteca.

No caso da hipoteca judiciária, o título hábil ao registro é a própria sentença condenatória, mesmo que ilíquida e não transitado em julgado, tendo em vista que se trata de um efeito secundário das sentenças condenatórias, bastando que o documento contenha os requisitos necessários da especialidade objetiva e subjetiva para ingresso no folio real. Neste sentido é claro o artigo 495, § 2º CPC. A iliquidez da sentença não é óbice à efetivação do registro, vez que o montante a ser utilizado para fins de custas e emolumentos será o valor atribuído à causa. (1ª VRPSP, Proc. 1102512-40.2020.8.26.0100- Dje de 01/12/2020).

3.3 ESPECIALIZAÇÃO

O procedimento de especialização da hipoteca legal estava previsto nos artigos 1205 a 1210 do artigo CPC de 1973, mas o atual CPC não mais tem normas que disponham sobre o tema. Todavia, como o Código Civil, que contém as regras de direito material decide ela deve ser apresentada. Caberá ao interessado apresentar requerimento com a especialização e deverá ser mencionado no registro o valor da causa, e se houver, o valor venal do imóvel.

3.4 LEGITIMIDADE PARA REQUERER

Quem tem legitimidade ativa para requerer o registro é somente o credor. Somente pode requerer a inscrição da hipoteca judiciária aquele que, por sentença judicial, se tornou credor. O co-devedor, condenado de forma solidária, não tem legitimidade para requerer registro da hipoteca em imóvel de outra corré. Nesse sentido cabe mencionar as disposições do Art. 283 do C.C: “O devedor *que satisfaz a dívida por inteiro* tem direito a exigir de cada um dos co-devedores a sua quota, dividindo-se igualmente por todos a do insolvente, se o houver, presumindo-se iguais, no débito, as partes de todos os co-devedores”

3.5 TRÂNSITO EM JULGADO: DESNECESSIDADE.

A hipoteca pode ser registrada antes mesmo do trânsito em julgado da sentença. A hipoteca judiciária é uma consequência imediata da sentença que condena o réu no pagamento de uma prestação, consistente em dinheiro ou coisa.

A lei não impõe qualquer outro requisito para a sua inscrição, a não ser a existência da sentença condenatória, sendo desnecessário o trânsito em julgado dessa sentença para a constituição da hipoteca judiciária. (REsp 981.001-SP)

3.6 PROCEDIMENTO

Como já mencionado, o credor não necessita da anuência do devedor para iniciar o procedimento. Após realizar a hipoteca judiciária, que se efetiva com o registro, caberá ao credor informar ao juiz da causa, no prazo de 15 dias, que determinará a intimação da outra parte para que tome ciência do ato. Pelos termos do artigo 495, parágrafo 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”.

3.7 PREFERÊNCIA.

O credor que primeiro registrar a hipoteca judiciária terá preferência sobre os demais, conforme descrito no parágrafo 4º do artigo 495 do CPC.

3.8 DECLARAÇÃO DE OFÍCIO PELO JUIZ.

No sistema do CPC anterior, era possível ao juiz declarar, de ofício, a hipoteca judiciária, sobre os bens do devedor até o limite do valor da condenação.

A hipoteca judiciária é instituto processual de ordem pública, e nessa qualidade, além de sua decretação independe de requerimento da parte, tem o fito de garantir o cumprimento das decisões judiciais, impedindo o dilapidamento dos bens do réu, em prejuízo da futura execução. (TST – RR – 64100-36.2007.5.03.0025 –7ª Turma– DJ28.05.2010).

Parece-nos que o fato de o atual CPC ter previsto que o próprio credor realize o registro da hipoteca não impede que o juiz possa atuar de ofício.

3.9 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE E DA DISPONIBILIDADE.

É impossível o registro da hipoteca se o imóvel dado em garantia não está registrado em nome dos executados. Isso é o que se confirma na decisão proferida pela 1ª VRPSP no Processo 0069199-52.2013.8.26.0100: “Registro da hipoteca judicial – Ordem judicial que se submete à qualificação registral – Imóvel que se encontra na titularidade de quem não é parte do processo – Ofensa ao princípio da continuidade caracterizada – dúvida procedente”.

É possível, entretanto, o registro de hipoteca judiciária mesmo que o imóvel esteja registrado em nome de terceiro se o juiz da causa reconhecer a fraude de execução e determinar o registro da hipoteca, declarando este o motivo do mandado. Nesse sentido, faz-se mister citar a Apelação Cível no 22-6/2:

Ementa: Registro de Imóveis. Mandado de hipoteca judiciária. Expressa decisão judicial acerca da incidência do gravame sobre bem registrado em nome de terceiro. Título contempla a ressalva. Registro possível. Recurso provido (Apelação Cível no 22-6/2, Campinas, DOE 17/10/2003).

3.10 ATO A SER PRATICADO.

A hipoteca judiciária deve ser objeto de registro, conforme prevê o artigo 495 do CPC. A hipoteca judiciária inscreve-se mediante ato de registro stricto sensu, por força de expressa disposição de Lei. (LRP/1973, art 167, I, 2).

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

I - o registro:

2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;

4. RESPONSABILIDADE CIVIL DO REQUERENTE.

4.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

A responsabilidade é um dos temas mais importantes e fundamentais do Direito. De fato é um dos elementos mais marcantes para que se julgue a eficácia ou ineficácia de um sistema jurídico, bem como as finalidades sociais deste.

O responsável pelo dano tem o dever de repará-lo o mais amplamente possível. Reparar o dano significa a busca de um determinado valor que se possa ter como “equivalente” ao dano causado por aquele que praticou o ato ilícito. Esta reparação tem como objetivo, por meio de uma indenização, ressarcir o que foi lesado, como se o ato ilícito não tivesse ocorrido, o que dificilmente ocorre na maior parte das vezes, pois é quase impossível a reconstrução da realidade anterior.

A responsabilidade exprime idéia de restauração de equilíbrio, de contraprestação e de reparação do dano. Sendo múltiplas as atividades humanas, inúmeras são também as espécies de responsabilidade que abrangem todos os ramos do direito e extravasam os limites da vida jurídica, para ligar a todos os domínios da vida social.

No Direito, a teoria da responsabilidade civil procura determinar em quais condições uma pessoa pode ser considerada responsável pelo dano sofrido por outrem e qual medida será tomada para que quem ocasionou o dano venha a repará-lo. A reparação do dano é feita por meio da indenização, que é quase sempre pecuniária, podendo estar o dano relacionado à integridade física, à honra ou aos bens de uma pessoa.

Maria Helena Diniz o conceitua da seguinte maneira

Poder-se-á definir a responsabilidade civil como a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por quem ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda (responsabilidade subjetiva), ou, ainda, de simples imposição legal (responsabilidade objetiva). (2001, p. 236)

Para Pablo Stolze,

A responsabilidade é a obrigação que alguém tem de assumir com as consequências jurídicas de sua atividade [...] uma obrigação derivada – um dever jurídico sucessivo - de assumir as consequências jurídicas de um fato, consequências essa que podem variar de acordo com os interesses lesados. (2012.p, 2-3).

Difícil é a caracterização dos pressupostos necessários à configuração da responsabilidade civil, ante a grande imprecisão doutrinária a respeito. Deveres díspares são as conclusões dos juristas sobre os elementos imprescindíveis a caracterização da responsabilidade civil (DINIZ, 2006, p.41). De um modo geral temos como pressupostos da responsabilidade civil a conduta do agente (ação ou omissão), o dano, a culpa e o nexo de causalidade.

A ação humana no dizer de Maria Helena Diniz é o elemento constitutivo da responsabilidade, vem a ser o ato humano comissivo ou omissivo, ilícito ou lícito, voluntário

e objetivamente imputável, do próprio agente ou de terceiro, ou de fato de animal ou coisa inanimada que cause dano a outrem, gerando o dever de satisfazer os direitos do lesado (2006, p.43-44).

Assim quando se fala em ato comissivo, quer dizer a prática de um ato que não se deveria efetivar, ou seja, traduz-se pela prática de comportamento ativo, passivo. No ato omissivo a não observância de um dever de agir ou a não prática de um ato que se deveria realizar. Podendo ser interpretada como um “nada”, um “não fazer” ou uma “simples abstenção”.

O dano é indispensável seja qual for à espécie de responsabilidade sob exame, pois, sem a existência do dano não há que se falar em indenizar. O dano é, sem dúvida, o grande vilão da responsabilidade civil. Não havendo que se falar em indenização, sem em ressarcimento, se não houvesse o dano. Assim, pode haver responsabilidade sem culpa, mas não pode haver responsabilidade sem dano (FILHO apud STOLZE, 2006, p.36).

Diniz relata que,

Para que haja pagamento da indenização pleiteada é necessário comprovar a ocorrência de um dano patrimonial ou moral, fundados não na índole dos direitos subjetivos afetados, mas, nos efeitos da lesão jurídica. Ha danos cujo conteúdo não é dinheiro, nem uma coisa comercial redutível a dinheiro. Mas a dor, emoção, afronta, afeição física ou moral, ou melhor, a sensação dolorosa experimentada pela pessoa. O dano Moral que se traduz em ressarcimento pecuniário não afeta *a priori* valores econômicos, embora possa vir a repercutir neles. O dano patrimonial compreende o dano emergente e o lucro cessante, ou seja, a efetiva diminuição no patrimônio da vítima e o que ela efetivamente deixou de ganhar (apud DINIZ, 2006, p.64-65).

Em relação a culpa, podemos dizer que pode se traduzir em “culpa lato sensu” significando o dolo, ou a culpa “stricto sensu”, oriunda da imprudência, negligencia ou imperícia que é chamada de culpa aquiliana. No dolo o agente quer ou assume o risco de causar o dano, na culpa, não existe o intuito de causar dano, mas este decorre de um comportamento negligente, imprudência ou imperito da pessoa que o causou.

O nexos de causalidade entre o dano e a ação que provocou é elemento indispensável para a responsabilidade civil. O nexos causal se torna indispensável, sendo fundamental que o dano tenha sido causado pela culpa do sujeito (STOCO, 1997, p.63).

Assim, o nexa de causalidade se resume no liame que une a conduta do agente ao dano, assim somente poderá ser responsabilizado aquele cujo comportamento provocou a causa do prejuízo. Em havendo mais de uma causa que simultaneamente produzem o dano a responsabilidade é solidária dos agentes.

Convém informar que o elemento acima citado é o primeiro a ser examinado na solução de qualquer caso envolvendo responsabilidade civil, ou seja, tem-se que primeiro apurar se o agente deu causa ao resultado, para depois verificar se ele agiu com dolo ou culpa.

4.2 RESPONSABILIDADE SUBJETIVA E OBJETIVA

A responsabilidade civil pode apresentar-se sob diferentes espécies, conforme a perspectiva em que se analisa. Sendo classificada em relação ao seu fundamento como responsabilidade subjetiva e responsabilidade objetiva.

A responsabilidade subjetiva é a derivada de dolo ou culpa. Assim, só surge a obrigação de indenizar se o dano houver sido causado de forma dolosa ou culposa. A responsabilidade objetiva é aquela em que a obrigação de indenizar independe de dolo ou culpa, bastando o nexa causal entre a conduta e o dano experimentado pela vítima.

Para Silvio Rodrigues a responsabilidade subjetiva é aquela inspirada na ideia de culpa e a objetiva quando estada na teoria do risco (2003, p.11). A responsabilidade objetiva é taxativa, prevista no art 927 do CC de 200 – só é possível ser configurado como responsabilidade objetiva os casos elencados neste artigo, este afirma que “ haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelos outros implica por sua natureza risco para o direito de outrem”.

Jeovanna Viana Aleves assevera:

[...] que a responsabilidade civil não pode ser baseada apenas na culpa ou no risco, pois sempre haverá casos em que um destes critérios se revelará insuficiente . Portanto na ausência de lei externa impressa, a responsabilidade pelo ato ilícito será subjetiva, pois é a regra geral do direito brasileiro. Em casos excepcionais, levando em conta os aspectos da nova lei, o juiz poderá concluir pela responsabilidade objetiva no caso que examina. No entanto, adverte-se: o dispositivo questionado explica que somente pode ser definida como objetiva a responsabilidade do causador do dano quando decorrer de atividade desenvolvida por ele (2007, p.1)

O Código Civil brasileiro adotou como regra a responsabilidade subjetiva, conforme se depreende da análise do seu art 186. Assim temos como regra a responsabilidade subjetiva, sendo a responsabilidade objetiva utilizada apenas nos casos previstos em lei, especialmente em função da atividade de risco exercida pelo autor do dano.

4.3 RESPONSABILIDADE CIVIL E A HIPOTECA JUDICIÁRIA

A Hipoteca Judiciária, tal como regulada no Novo CPC, visou trazer mais um instrumento de garantia de efetividade do processo, ao facilitar a afetação de um bem do devedor ao cumprimento de dívida já decidida em processo judicial. Para tal desiderato, devemos considerar alguns aspectos bastante relevantes das novidades trazidas pelo novo CPC.

A primeira novidade se encontra no caput do artigo 495, pois anteriormente as decisões proferidas em cognição sumárias não produziam a hipoteca judicial, já que o caput do artigo 466 CPC/73 se reportava somente a sentença como título constitutivo da hipoteca judicial. O Novo Código de Processo Civil não faz distinção entre as decisões com cognição exauriente e as decisões provisórias como sendo títulos hábeis a inscrição da hipoteca judiciária.

Vale ressaltar que o caput do artigo 466 do CPC/73 já considerava a desnecessidade da coisa julgada para se deferir o pedido da hipoteca judicial conforme Agravo de instrumento do TJSP nº 0200280-70.2012.8.26.000:

“... cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão proferida nos autos de indenização que indeferiu o pedido de inscrição judiciária. Sustenta o agravante que o entendimento adotado se mostra equivocado, sendo perfeitamente possível o acolhimento do pedido, ainda que a sentença não tenha transitado em julgado....

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

A hipoteca judiciária tem lugar ainda que a sentença condenatória não tenha transitado em julgado, bastando apenas que tenha havido condenação da parte contrária no pagamento de prestação em dinheiro, como no caso dos autos (art. 466 do CPC). Constitui garantia para o credor, que em virtude da espera do julgamento do eventual recurso recebido no duplo efeito, pode sofrer com a alteração do patrimônio do devedor.

...cita os julgados nos quais foi afirmado que a hipoteca judiciária “ Estabelece direito real ao credor sobre imóveis do

devedor, constituindo garantia para o recebimento do crédito ainda que o título judicial não esteja coberto pela imutabilidade”... rel. Des. Irineu Pedrotti, j. 14.6.2006, v.u.
 ...à vista do exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso, para determinar a inscrição da hipoteca judiciária sobre os bens indicados pelo agravante. SALLES ROSSI-RELATOR.”

O item III do parágrafo primeiro do artigo 495 do Novo Código Processo Civil referenda que a decisão produz a hipoteca judiciária “mesmo que impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo”, ou seja, é desnecessário que se forme coisa julgada para se constituir a hipoteca judicial. Portanto mesmo que a parte sucumbente interponha recurso de apelação, por exemplo, ainda assim poderá o credor constituir a hipoteca judiciária, garantindo a satisfação do seu crédito antes do julgamento de segundo grau.

Outra importante novidade é o direito de preferência do credor quanto ao pagamento, em relação aos outros credores. O CPC/73 era omissivo em relação a este direito e o parágrafo 4º do artigo 495 do Novo Código resolveu através da disposição: “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”. Portanto o legislador afastou qualquer dúvida sobre se a hipoteca judiciária prefere a outros credores, observada a ordem de prioridade no registro de imóveis.

Mas devemos ressaltar que, ao lado do ganho de efetividade jurídica como instrumento garantidor de crédito, o legislador de 2015, no parágrafo 5º, inovou trazendo ao credor riscos que deverão ser ponderados. In verbis:

“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”

Os riscos se materializam na possibilidade de o credor vir a responder objetivamente por eventuais prejuízos que causar ao devedor. Para tanto basta que ocorra a reversão da decisão, e que o devedor prove que sofreu prejuízos decorrentes da inscrição da hipoteca judiciária.

O legislador fez uma opção muito determinada, ao estabelecer uma, a responsabilidade processual objetiva da parte vencida em segunda instância. Este parágrafo é o ponto

centralizador das polêmicas entre doutrinadores tendo em vista que não é comum a pessoa natural responder objetivamente por prejuízo causado no exercício regular do direito.

Cabe explicitar que o CPC de 2015 reformou o instituto da hipoteca judiciária oferecendo ao requerente atuação autônoma e flexível, mais célere e eficiente que o modelo previsto no código processual de 1973. Em contrapartida, ao eleger a responsabilidade objetiva como instrumento hábil a liquidar possíveis danos gerados à parte contrária pelo ato de gravação do bem imóvel, o diploma legal atesta que a realização da hipoteca judiciária é uma liberdade do requerente que visa salvaguardar os seus direitos, contudo, essa opção carrega consigo riscos práticos inerentes, dada a possibilidade fática de uma anulação da decisão em instância superior.

Nesse sentido, é fundamental asseverar, que caberá ao prejudicado o ônus de provar a materialidade do dano sofrido, sob pena de incorrer em causa de enriquecimento ilícito. Mesma determinação será exigida à estipulação de dano de cunho extrapatrimonial, sendo necessária a comprovação de sua ocorrência, conforme o Código Civil, em seu artigo 186:

Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Nesse mesmo sentido temos o artigo 927 do Código Civil:

Aquele que, por ato **lícito** (art. 186 e 187) causar dano a outrem é obrigado a repará-lo.

parágrafo único: Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos específicos em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Portanto, a responsabilidade objetiva independe de culpa e é fundada na teoria do risco. Acerca das modalidades de risco TARTUCE (2021) leciona, respectivamente:

Teoria do risco administrativo: adotada nos casos de responsabilidade objetiva do Estado.

Teoria do risco criado: está presente nos casos em que o agente cria o risco, decorrente de uma outra pessoa ou de uma coisa. Cite-se a previsão do art. 938 do CC, que trata da responsabilidade do ocupante de prédio pelas coisas que dele caírem ou forem lançadas.

Teoria do risco da atividade (ou risco profissional): quando a atividade desempenhada cria riscos a terceiros, aos direitos de outrem [...].

Teoria do risco-proveito: é adotada nas situações em que o risco decorre de uma atividade lucrativa, ou seja, o agente retira um proveito do risco criado, como nos casos envolvendo os riscos de um produto, relacionados com a responsabilidade objetiva decorrente do Código de Defesa do Consumidor.

Teoria do risco integral: nessa hipótese não há excludente de nexos de causalidade ou de responsabilidade civil a ser alegada, com nos casos de danos ambientais.

O legislador ao imputar o risco objetivo ao credor da hipoteca judiciária no artigo 495 parágrafo 5º se valeu do parágrafo único do artigo 927 do código civil (...)” nos casos específicos em lei”. Esta responsabilização é mais incisiva tendo em vista que no parágrafo 1º do artigo 495 estipula-se que condenação pode ser genérica, ou seja, o quantum pode não ser arbitrado e a hipoteca judiciária ser registrada por valor superior a dívida e o devedor em face desta distorção sofrer prejuízos.

Contudo, quais seriam os danos que uma hipoteca judiciária poderia causar? A perda de um financiamento garantido pelo imóvel hipotecado seria o mais comum; mas evidentemente que cada circunstância deverá ser provada. A outra opção seria a perda de um negócio de venda do imóvel. Dessa forma, para evitar que ao credor seja imputado o registro em valor superior ao necessário à garantia da dívida, o quantum deverá ser procedido por um perito contábil que assessore o credor, evitando-se o cometimento de abuso do direito, nos termos do Art. 187 do Código Civil:

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Caso a sentença de condenação que impôs o pagamento de quantia seja reformada ou inválida, a parte (credor) responderá independentemente de culpa, pelos danos que a outra parte tiver sofrido em razão da constituição de garantia, devendo o valor da indenização ser liquidado e executado nos próprios autos. (§ 5º do art. 495).

5. CANCELAMENTO DA HIPOTECA JUDICIÁRIA

O cancelamento da hipoteca judiciária, efetiva-se através de três formas.

Por mandado judicial, o juiz da causa mandará ao Registro Imobiliário o cancelamento da hipoteca judiciária da matrícula do imóvel.

Na segunda hipótese, o devedor levará ao registro imobiliário uma autorização do credor para o cancelamento da hipoteca judiciária na matrícula do imóvel.

E por último, pelo próprio credor através de um requerimento.

Oficial de F
PA
AS
MPLES
COM
ULTA
- N

R.02/ [REDACTED] P- [REDACTED] de 20/08/2019. Assis, 13 de Setembro de 2019.
HIPOTECA JUDICIÁRIA - Pelo requerimento datado de 20 de agosto de 2019, e decisão datada de 15 de agosto de 2019, pela Primeira Vara Cível da comarca de Assis/SP, processo n.º [REDACTED] nos autos da ação de Cumprimento de Sentença, como requerente: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], e requerida: [REDACTED], tendo em vista a condenação do réu, fica constituída a **HIPOTECA JUDICIÁRIA** nos termos do artigo n.º 495, do Código de Processo Civil, do imóvel objeto desta matrícula. Valor da obrigação garantida: R\$91.000,00.

Continua no verso.

Modelo de Registro de Hipoteca Judiciária na matrícula do imóvel.

Assis

1. Registro com valor declarado

	DISCRIMINAÇÃO (R\$)	Oficial	Estado	IPESP	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	Município	Total
a	0,01 Até 1.746,00	118,17	33,58	22,99	6,22	8,11	5,67	6,22	200,96
b	1.746,01 Até 4.362,00	189,62	53,89	36,89	9,98	13,01	9,10	9,98	322,47
c	4.362,01 Até 7.271,00	340,17	96,68	66,17	17,90	23,35	16,33	17,90	578,50
d	7.271,01 Até 14.545,00	504,73	143,45	98,18	26,56	34,64	24,23	26,56	858,35
e	14.545,01 Até 29.090,00	613,63	174,40	119,37	32,30	42,11	29,45	32,30	1.043,56
f	29.090,01 Até 87.270,00	684,32	194,49	133,12	36,02	46,97	32,85	36,02	1.163,79
g	87.270,01 Até 145.450,00	873,44	248,24	169,91	45,97	59,95	41,93	45,97	1.485,41
h	145.450,01 Até 174.540,00	1.062,17	301,88	206,62	55,90	72,90	50,98	55,90	1.806,35
i	174.540,01 Até 203.630,00	1.156,35	328,65	224,94	60,86	79,36	55,50	60,86	1.966,52
j	203.630,01 Até 232.720,00	1.251,07	355,57	243,37	65,85	85,86	60,05	65,85	2.127,62
k	232.720,01 Até 261.810,00	1.318,87	374,84	256,56	69,41	90,52	63,31	69,41	2.242,92
l	261.810,01 Até 290.900,00	1.353,25	384,61	263,24	71,22	92,88	64,96	71,22	2.301,38
m	290.900,01 Até 581.800,00	1.508,88	428,84	293,52	79,41	103,56	72,43	79,41	2.566,05
n	581.800,01 Até 872.700,00	1.767,06	502,22	343,74	93,00	121,28	84,82	93,00	3.005,12
o	872.700,01 Até 1.163.600,00	2.034,30	578,17	395,73	107,07	139,62	97,65	107,07	3.459,61
p	1.163.600,01 Até 1.454.500,00	2.301,58	654,13	447,72	121,14	157,96	110,48	121,14	3.914,15
q	1.454.500,01 Até 1.745.400,00	2.439,76	693,41	474,60	128,41	167,44	117,11	128,41	4.149,14
r	1.745.400,01 Até 2.909.000,00	3.130,65	889,76	608,99	164,77	214,86	150,27	164,77	5.324,07

Valores da tabela de custos de Registro referente ao ano de 2021

CONCLUSÃO

O instituto da hipoteca remonta de muitos séculos atrás e começou a ser desenvolvido assim que as grandes civilizações antigas (grega e romana) perceberam as vantagens práticas que as obrigações acessórias poderiam oferecer aos negócios jurídicos.

No Brasil, as primeiras disposições legais acerca da hipoteca datam do século XIX e tinham como espelho as legislações francesas, portuguesas e espanholas. Segundo DINIZ (2011): “A hipoteca, à época, estava atrelada a publicidade dos registros, a prioridade dos títulos protocolados e a especialização do bem dado em garantia, como o é hodiernamente”. É ainda nesse período, mais precisamente em 1865, por força do decreto nº 3.453, que se firma a necessidade do registro das hipotecas nos Cartórios de Imóveis, de forma que sem a averbação da hipoteca na matrícula do imóvel não seria possível gerar efeitos perante terceiros (eficácia erga omnes).

Contemporaneamente, as modalidades de hipoteca convencional e hipoteca legal encontram-se previstas no Código Civil de 2002 na sessão reservada aos direitos reais de garantia, estando dispostas entre os artigos 1473 e 1505. Já a hipoteca judiciária, que é o foco desse trabalho, por ser considerada como direito processual está disposta no Código de Processo Civil de 2015, no seu artigo 495.

Por muitas vezes conceituada no texto, a hipoteca judiciária se torna possível a partir do que momento em que se têm publicada a seu favor decisão que condene a parte contrária em obrigação de pagar quantia em dinheiro ou que na impossibilidade de estabelecer obrigação de fazer, não fazer ou dar coisa, a converta em pecúnia.

A instrumentalidade trazida pelo Código Processual de 2015 para a hipoteca judiciária em muito se diferencia do procedimento do CPC/73. No código anterior o juiz devia expressamente declarar a realização da hipoteca, emitindo ordem judicial específica após a sentença condenatória. Já no procedimento atual, de forma autônoma, o credor pode dirigir-se ao Cartório de Imóveis onde se encontram registrados os imóveis do devedor, munido da cópia da decisão que o legitima, averbando na matrícula desses imóveis a hipoteca relativa ao crédito que detêm, resguardando assim o seu direito de preferência sobre demais credores.

Observa-se que o direito de preferência, já muito controvertido pela doutrina, foi expressamente conferido pelo § 4º do Art. 495, promovendo ao credor o direito de figurar na classe de credores com garantia real, onde terá melhores condições de reaver seu crédito em possíveis processos de falência e recuperação judicial em o devedor se encontrar, ressalvada a prioridade do registro. Desse modo, o direito de preferência une-se definitivamente ao direito de seqüela sobre o bem, visto que, ao gravar ônus na matrícula do bem imóvel do o credor se antecipa a qualquer tentativa de dilapidação de patrimônio de devedor, impedindo que este aliene o patrimônio a terceiro de boa-fé, sem que reste ressalvado o seu crédito, podendo, inclusive, ser configurada fraude à execução.

Menciona-se também a intenção do legislador do CPC/2015 de tornar o procedimento da hipoteca judiciária mais fluído, eficiente e livre de embaraços técnicos. Um claro exemplo desse intuito se faz pela estipulação do prazo de 15 dias para o credor informar o juízo da causa, que automaticamente intimará o devedor para que tome ciência da gravação do bem (Art. 495 § 3º). Percebe-se que cabe ao credor hipotecário o dever de apenas informar o juízo, sendo desnecessário requerer a intimação da parte contrária. Essa disposição revela uma cooperação do juízo para com a efetivação e segurança do instrumento de garantia.

No entanto, existem limites à atuação do credor. Por mais que a lei tenha permitido que a decisão que fundamenta a hipoteca judiciária possa ser genérica, será de inteira responsabilidade do requerente fazer o processo de especialização do bem. Caberá ao credor apresentar ao registrador de imóveis, conjuntamente com a cópia da decisão, requerimento que aponte, especificamente, a matrícula do bem que quer gravar, em conformidade com o Art. 176 da Lei de Registros Públicos. O registro de hipoteca judiciária deve vincular-se ao valor pecuniário da condenação, de modo que, mesmo que o devedor possua inúmeros bens imóveis disponíveis, caberá ao credor onera-los como garantia na medida do crédito estipulado, requerendo conforme o caso à assistência de perito contábil, sob pena de incorrer em abuso de direito.

Por último salienta-se a responsabilidade objetiva que foi atribuída ao requerente da hipoteca judiciária no § 5º do Art. 495. O credor fica responsável objetivamente, ou seja, mesmo sem culpa, por possíveis danos ocasionados a parte contrária por conta da estipulação do imóvel em garantia, no caso da decisão que fundou a hipoteca vir a ser anulada ou revertida em sede recursal. Como não se exige para a hipoteca judiciária o trânsito em julgado da decisão e como na prática é comum a parte vencida apelar às instâncias superiores, o credor ao decidir-se pela averbação da hipoteca judiciária deverá

estar ciente do risco de ser condenado a indenizar o devedor, caso este comprove que sofreu danos, em escala patrimonial ou extrapatrimonial, gerados exclusivamente pelo ato de registro da hipoteca. Nota-se que a comprovação de tais danos por parte do devedor deverá ser precisa, criteriosa e adequada à realidade dos fatos, uma vez que não é possível estabelecer qualquer dever reparatório sem a ocorrência de dano indenizável.

Derradeiramente, não há dúvidas que as mudanças trazidas pelo CPC/2015 potencializaram o instituto da hipoteca judiciária e que os aprimoramentos levantados simplificaram o processo, gerando maior autonomia, eficácia e agilidade à realização deste instrumento. A modalidade de hipoteca que já foi apontada como aberração por eméritos doutrinadores, pode hoje libertar-se de tais estigmas, com o mérito de poder servir como método de garantia seguro à satisfação de uma ampla gama de credores que tiveram seus direitos assegurados por decisão judicial e que desejam através do registro em Cartório de Registro de Imóveis salvaguardar seus interesses.

6. REFERÊNCIAS.

BRASIL, Leis. Collecção das Leis do Imperio do Brasil de 1846. Disponível em: http://bd.camara.gov.br/bd/bitstream/handle/bdcamara/18345/collecao_leis_1846_parte1.pdf?sequence=1. Acesso em 19 de janeiro de 2021.

BARBOSA, Fernanda Leal & TEIXEIRA, Maria Luiza Firmiano. O instituto da hipoteca judiciária e a sua atual aplicabilidade no ordenamento pátrio. Revista CEJ, Brasília, Ano XV, n. 55, p. 65-75, out./dez. 2011. Disponível em: <http://www.jf.jus.br/ojs2/index.php/revcej/article/viewFile/1497/1525>. Acesso em: 21 de janeiro de 2021.

DIDIER Jr, Fredie & PEIXOTO, Ravi. NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL comparativo com o Código de 1973. Salvador, Ed. Jus PODIVM, 2015.

DINIZ, Maria Helena. Manual de Direito Civil. São Paulo, Ed. Saraiva, 2011.

GAGLIANO, Pablo Stolze. FILHO, Rodolfo Pampolha. Novo curso de direito civil: Responsabilidade civil. 10 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2012

LIMONGI FRANÇA, Rubens. Instituições de direito civil. 5. Ed. São Paulo, Saraiva, 1999.

MADY, Fernando Keutenedjian. A relevância da hipoteca na circulação de riquezas. Revista Consultor Jurídico, São Paulo, 8 de dezembro de 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-dez-08/fernando-mady-relevancia-hipoteca-circulacao-riquezas>. Acesso em: 15 de janeiro de 2021.

MATIELLO, Fabrício Zamprogna. Código Civil Comentado. São Paulo, 4aed., Ed. LTr75, 2002.

RODRIGUES, Marcelo. 24º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis: caução e hipoteca judiciária, 2017. Disponível em: <http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/515>. Acesso em 19 de s de 2017.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. São Paulo, 6ª ed., Ed. MÉTODO e gen, 2016.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil. Direito da Coisas. Vol 4, Rio de Janeiro, 13ª ed., Ed. Forense, 2021.

VADE MECUM COMPACTO. São Paulo, Ed. Saraiva, 2016.

VARELA, Laura Beck. Das Sesmarias à Propriedade Moderna: Um Estudo de História do Direito Brasileiro. Rio de Janeiro, Ed. RENOVAR, 2005.

<https://www.registradores.org.br/emolumentos>