

# O NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

LEI 13.105/2015



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

Impactos no Mercado Imobiliário

**Olivar Vitale**

# I - ASPECTOS GERAIS DO NCPC

- ▶ **Inovações do NCPC:**
- ▶ *Valorização da mediação, conciliação e arbitragem;*
- ▶ Boa fé processual, proporcionalidade, razoabilidade;
- ▶ “Não-surpresa”: decisões mediante prévio contraditório



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# ASPECTOS GERAIS DO NCPC

## ▶ Inovações do NCPC:

- ▶ *Discrecionariade do Juiz: medidas coercitivas, prazos, revisões contratuais;*
- ▶ *Comunicação de atos processuais por meio eletrônico;*
- ▶ *Cooperação entre juízos;*
- ▶ *Tutela de urgência e evidência (art. 300 e 311)*



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

## II - NEGÓCIO JURÍDICO PROCESSUAL

- ▶ Cláusula geral de negociação processual: poderão as partes ajustar sobre especificidades da causa e convencionar sobre ônus, faculdades e deveres processuais, antes ou durante o processo (arts. 190 e 191).
- ▶ Maior autonomia às partes do processo para estabelecimento das “regras do jogo”.
- ▶ Exclusivamente para direitos que admitam autocomposição e não válido para “contrato de adesão”.



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# NEGÓCIO JURÍDICO PROCESSUAL

- ▶ Criação de um procedimento diferenciado e especialíssimo: as partes poderão fixar calendário para realização dos atos do processo e estarão vinculadas ao seu cumprimento.
- ▶ Possibilidade de inclusão em contratos para aquisição de terrenos, inclusive sobre processos movidos por terceiros que venham a questionar a validade da aquisição.



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# III - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- ▶ Opção ao Judiciário - trâmite diretamente perante o Registro de Imóveis
- ▶ Maior celeridade.
- ▶ Inclusão do Art. 216-A na Lei de Registros Públicos (n.º 6.015/1973).
- ▶ Por requerimento de qualquer interessado, desde que representado por advogado e mediante prenotação, no RI.



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

▶ **Documentos a serem apresentados:**

- ▶ Ata notarial atestando a posse;
- ▶ *Planta e memorial descritivo (ART);*
- ▶ *Assinatura de confrontantes e titular do direito real;*
- ▶ *Certidões dos distribuidores;*
- ▶ *Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a posse;*



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- ▶ Dispensada a homologação judicial. No entanto, deverão estar asseguradas todas as cautelas exigidas na via judicial: a ciência dos confrontantes e titulares de domínio, eventuais terceiros interessados, e entes públicos.
- ▶ Sem assinaturas na planta – notificação para manifestação em 15 dias – silêncio interpretado como discordância.
- ▶ Transcorrido o procedimento extrajudicial sem qualquer impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis registrará a aquisição da propriedade imobiliária em nome do requerente, com abertura de nova matrícula, se for o caso.
- ▶ Diante de impugnação por qualquer interessado, o registrador imobiliário deverá remeter os autos ao Judiciário.



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados



# IV - EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS

- ▶ Conferidas às despesas condominiais força de título executivo extrajudicial.

*“Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:*

*(...)*

*X – o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;”*



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS

- ▶ Celeridade na cobrança dos débitos condominiais.
- ▶ Citado, o devedor terá 3 (três) dias para quitação dos débitos, sob pena de, não o fazendo, sofrer medidas constritivas próprias da execução, como a penhora de bens.
- ▶ Necessidade de comprovação documental na petição inicial – demonstração de obrigação líquida, certa e exigível.
- ▶ A existência de um título executivo extrajudicial não impede a parte de optar por processo de conhecimento para obter um título executivo judicial.



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# V - IMPENHORABILIDADE DE CRÉDITOS

- ▶ “Art. 833. São impenhoráveis: (...)

*XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra.”*

- ▶ Na incorporação imobiliária: segregação compulsória de créditos - impossibilidade de penhora.
- ▶ Preservação, em fase de execução, de recursos destinados à obra de um empreendimento e entrega de suas respectivas unidades aos adquirentes.



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# IMPENHORABILIDADE DE CRÉDITOS

- ▶ Momento de insolvência da empresa – processo de execução.
- ▶ Segregação de patrimônio para garantir execução da obra.
- ▶ Semelhanças e diferenças com patrimônio de afetação



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# FRAUDE À EXECUÇÃO

## ▶ **NCPC:**

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

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

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

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

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

V - nos demais casos expressos em lei.

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



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# VI - FRAUDE À EXECUÇÃO

## ▶ Lei n.º 13.097/2015 (Concentração dos Atos na Matrícula):

▶ “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.



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# FRAUDE À EXECUÇÃO

## ▶ Lei n.º 13.097/2015 (Concentração dos Atos na Matrícula):

*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.”*



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# FRAUDE À EXECUÇÃO

- ▶ “Conflito” entre o NCPC e a Lei de Concentração dos Atos na Matrícula quanto à existência e tramitação de demanda contra o devedor capaz de reduzi-lo à insolvência quando da celebração do negócio.
- ▶ Vale a lei específica ou a lei mais atual não recepcionou a anterior? Questionamentos a cerca da hierarquia das regras (NCPC vs. Lei 13.097/2015).
- ▶ Eventual retrocesso na redação no NCPC. Fundamental aguardar o posicionamento do Poder Judiciário



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados



# VII - SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL – DIREITO DE SUPERFÍCIE

- ▶ **Direito de Superfície:** concessão atribuída pelo proprietário de um terreno a outrem, para construção e ou plantação em seu terreno e por período determinado de tempo (Código Civil, art. 1.369 e seguintes).
- ▶ Mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.
- ▶ A concessão do direito de superfície dá origem dois direitos distintos: (i) sobre o solo que permanece com o dono do terreno (ii) sobre a construção ou plantação, que permanece com quem a desenvolve.
- ▶ NPCP fortaleceu essa segregação de direitos e patrimônios ao demarcar limites da responsabilidade dos titulares de cada um desses direitos (art. 791).



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL – DIREITO DE SUPERFÍCIE

“Art. 791. **Se a execução tiver por objeto obrigação de que seja sujeito passivo o proprietário de terreno submetido ao regime do direito de superfície, ou o superficiário, responderá pela dívida, exclusivamente, o direito real do qual é titular o executado, recaindo a penhora ou outros atos de constrição exclusivamente sobre o terreno, no primeiro caso, ou sobre a construção ou a plantação, no segundo caso.**

§ 1º Os atos de constrição a que se refere o caput serão averbados separadamente na matrícula do imóvel, com a identificação do executado, do valor do crédito e do objeto sobre o qual recai o gravame, devendo o oficial destacar o bem que responde pela dívida, se o terreno, a construção ou a plantação, de modo a assegurar a publicidade da responsabilidade patrimonial de cada um deles pelas dívidas e pelas obrigações que a eles estão vinculadas.

§ 2º Aplica-se, no que couber, o disposto neste artigo à enfiteuse, à concessão de uso especial para fins de moradia e à concessão de direito real de uso.”



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# VIII – PROTESTO DE DECISÃO JUDICIAL

Artigo 517: decisão judicial transitada em julgado - protesto após o prazo para pagamento voluntário (15 dias da intimação para pagar).



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# IX - LIMINAR EM AÇÃO COLETIVA DE POSSE

- ▶ **Litígios Coletivos: Possibilidade de pedido de liminar** mesmo que esbulho ou turbação tenha ocorrido há mais de ano e um dia (chamada de “posse velha”) – procedimento especial.
- ▶ Entendimento anterior: as ações possessórias seguiam procedimento especial caso a demanda fosse ajuizada dentro de ano e dia da data da turbação ou esbulho (“posse nova”). Caso contrário, o processo seguiria o rito ordinário, sem previsão de liminar (que só poderia ser concedida como antecipação de tutela, sem nos termos do art. 273 do antigo CPC).



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# LIMINAR EM AÇÃO COLETIVA DE POSSE

- ▶ **Necessidade de realização de audiência preliminar de mediação.** Participação do MP e, caso deferida justiça gratuita para alguma das partes, da Defensoria Pública. Além disso órgãos responsáveis pela política agrária e política urbana da localidade da área objeto do litígio poderão ser intimados para a audiência.
- ▶ **Inspeção Judicial:** juiz poderá comparecer à área do objeto de litígio quando sua presença se fizer necessária à efetivação da tutela jurisdicional.



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# X - CITAÇÕES RECEBIDAS EM NOME DE CONDÔMINOS

- ▶ **Citação postal: art. 247, parágrafo 4º** *(via Correios, com aviso de recebimento)*
- ▶ A citação postal de moradores de condomínio edilício ou loteamento com controle de acesso será considerada válida se entregue a funcionário da portaria.
- ▶ O funcionário poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito e sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.
- ▶ **Citação por hora certa: art. 252, parágrafo único** *(quando, por 2 vezes, o oficial de justiça houver procurado o citando sem o encontrar, e havendo suspeita de ocultação, deverá intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação, na hora que designar)*
- ▶ A citação por hora certa será de moradores de condomínio edilício ou loteamento com controle de acesso será considerada válida se entregue a funcionário da portaria.



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

# CITAÇÕES RECEBIDAS EM NOME DE CONDÔMINOS

- ▶ Os condomínios/loteamentos com controle de acesso passam a ter responsabilidade de receber mandados de citação em nome de seus condôminos e entregá-los aos respectivos destinatários.
- ▶ Portanto, é recomendável que os condomínios e loteamentos com controle de acesso implementem e mantenham em portaria livro próprio para anotação de eventuais mandados recebidos e controle de sua entrega ao destinatário final.



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados

**F I M**

**Olivar Vitale**

[olivar@tubinoveloso.com.br](mailto:olivar@tubinoveloso.com.br)

(11) 3759.7679



Tubino Veloso, Vitale,  
Bicalho & Dias Advogados