

*Com pontuais alterações materiais e procedimentais, Novo CPC torna mais interessante a utilização da hipoteca judiciária. Instituto era pouco utilizado, situação que tende a mudar ante sua eficácia executiva.*

**A HIPOTECA JUDICIÁRIA NO NOVO CPC:**  
**INOVAÇÕES PROCEDIMENTAIS E A EFETIVIDADE NO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO**

Bernardo Pastorini Pires

A figura da hipoteca judiciária não é propriamente uma das várias novidades trazidas ao ordenamento processual civil com a vigência do novo Código de Processo Civil, promulgado na Lei 13.105/15 (“Novo CPC”), pois já encontrava previsão no art. 466 do Código anterior (“CPC/73”). Entretanto, as recentes inovações, bem como a especificação procedimental para utilização do instituto, tornam a hipoteca judiciária ferramenta interessante tanto para garantir o cumprimento de decisão judicial quanto para conferir mais eficácia ao procedimento executivo no momento da efetivação material do crédito.

O CPC/73 tratava do tema de forma bastante resumida consignando que:

“Art. 466 – A sentença que condenar o réu ao 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.”

O parágrafo único e incisos do dispositivo estabeleciam ainda que a hipoteca judiciária seria efeito da decisão condenatória, mesmo que **(i)** a condenação fosse genérica **(ii)** estivesse pendente o arresto de bens do devedor e **(iii)** pudesse ser promovida a execução provisória da sentença. Não se sabe ao certo o motivo pelo qual esse instituto tinha pouca

aplicação prática<sup>1</sup>, mas, com as pertinentes modificações procedimentais acrescidas pelo Novo CPC, a tendência é que sua utilização seja mais difundida.

Atualmente, a redação do *caput* do art. 495<sup>2</sup> do Novo CPC estabelece que a medida possa ser utilizada para decisão que condene ao pagamento de dinheiro e também para a que converta prestação de fazer, de não fazer ou de dar em prestação pecuniária. Isso porque o Novo CPC (art. 499) possibilita ao credor pedir a conversão dessas obrigações em perdas e danos, mediante apuração em liquidação, o que também se verifica na hipótese de impossibilidade material do cumprimento específico dessas tutelas. Assim, realizada a liquidação das perdas e danos, pode o credor providenciar a hipoteca judiciária.<sup>3</sup>

Necessário frisar importantes alterações que podem ter relevantes efeitos práticos. A primeira delas é que o legislador optou por indicar expressamente que a hipoteca judiciária poderá ser realizada mesmo quando a decisão seja atacada por recurso com efeito suspensivo (art. 495, §1º, III), ampliando as hipóteses do parágrafo único do revogado art. 466.

---

<sup>1</sup> MAZZEI, Rodrigo; SERPA, Lucas Fenando Dummer. “Hipoteca judiciária: breves noções e sua roupagem segundo o Novo Código de Processo Civil”. *Novo CPC – Doutrina selecionada*. Alexandre Freire, Lucas Buriel e Ravi Peixoto (coord.). Salvador: Editora JusPodivm, 2015, p.542.

<sup>2</sup> “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.”

<sup>3</sup> No Código revogado permitia-se a utilização da hipoteca judiciária também para os casos de sentença que condenava à entrega de coisa, possibilidade criticada pela doutrina: “O CPC resolveu, assim, discussão que existia ao tempo do CPC-1973, que mencionava a possibilidade de hipoteca judiciária nos casos de sentença condenatória para a entrega de coisa distinta e dinheiro, embora isso fosse bastante questionável doutrinariamente. Havia quem, como Moniz de Aragão, defendesse a possibilidade de hipoteca judiciária também nos casos de sentença que impusesse obrigação de fazer e de não fazer. Com o sistema que garante a primazia da tutela específica das obrigações de coisa, de fazer e não fazer (art.497-501), a hipoteca judiciária, nesses casos, acabaria por tornar-se excessiva ou pouco efetiva, tendo em vista que o juiz pode valer de meios executivos atípicos para obtenção de tutela específica de tais obrigações (art. 536, §1º, CPC). A opção restritiva do atual CPC é correta e está em consonância com o sistema do processo brasileiro.” DIDIER JR., Fredie; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. *Curso de Direito Processual Civil – Teoria da Prova, Direito Probatório, Decisão, Precedente, Coisa Julgada e Tutela Provisória*. Vol. II. 11.ed. Salvador: Jus Podivm. 2016, p.438.

Ademais, na redação atual do dispositivo, a menção a *sentença condenatória* (art. 466 do CPC/73) foi substituída por *decisão* o que, partindo-se do pressuposto que a alteração do texto visa efetivamente trazer mudanças e não ser apenas “letra morta”, possibilita a utilização do instituto também nos casos de decisões que concedem tutela provisória<sup>4</sup>:

*“Nada impede que a hipoteca judiciária seja efetivada com base em decisão que concede tutela provisória. Isso pode acontecer de duas formas:*

*(i) nos casos em que o juiz concede tutela antecipada para pagamento de quantia, caso em que a hipoteca judiciária será um efeito anexo dessa decisão – perceba que o art. 495 do CPC não trata a hipoteca judiciária como efeito de uma decisão definitiva; diz apenas que é efeito das decisões condenatórias de conteúdo pecuniário, abrangendo tanto as decisões definitivas como as provisórias;*

*(ii) tendo a parte formulado pedido condenatório de conteúdo pecuniário, e considerando que a hipoteca judiciária é um efeito anexo da decisão que eventualmente a acolha, nada impede que o juiz defira, no curso do procedimento, a antecipação deste específico efeito; seria uma decisão condenatória de conteúdo pecuniário.”*

Entende-se, ainda, que o termo “réu” utilizado no *caput* do art. 495 se refere ao vencido na demanda, possibilitando ao integrante do polo passivo que, ao sair vencedor na ação, se utilize do instituto para garantir o pagamento de eventual condenação, estendendo essa interpretação também ao advogado na execução de honorários sucumbenciais<sup>5</sup>.

Além disso, o referido *caput* e seu §2<sup>o</sup> reforçam a ideia de que a hipoteca judiciária é efeito anexo da decisão, com aptidão para gerar garantia hipotecária, independente de outras condicionantes. Consequentemente, dispensa-se a necessidade de autorização judicial – anteriormente prevista – e comprovação de urgência, bastando a simples apresentação do

---

<sup>4</sup> DIDIER JR., Fredie; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. *Curso(...)*. p.439-440.

<sup>5</sup> Ob.cit., p.438-439.

<sup>6</sup> “§ 2<sup>o</sup> 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.”

provimento judicial no Cartório de Registro Imobiliário. O novo regramento legal permite ainda a realização da hipoteca mesmo em casos de decisão genérica (art. 495, §1º, I), mediante posterior indicação do valor liquidado para delimitação da extensão dos efeitos da execução.

Em termos procedimentais, após providenciar a hipoteca, a parte deve, em até 15 (quinze) dias, dar ciência ao juiz da causa para que cientifique a parte contrária (art. 495, §3º). Por fim, o §5º do art. 495 estabelece que a reforma ou invalidação da decisão que deu origem à hipoteca implica a responsabilidade da parte pelos danos causados à outra parte, independente de culpa, apurando-se os valores nos próprios autos.

As alterações trazidas pelo Novo CPC facilitam a utilização de uma figura jurídica extremamente eficaz para garantir o cumprimento e efetividade da execução, cabendo ao interessado, assessorado por seu advogado, avaliar o momento processual adequado para constituição da hipoteca e o risco de eventual reversão da decisão favorável, evitando ônus em decorrência da aplicação do mencionado §5º.

Com relação à efetividade, a hipoteca judiciária, depois de formalizada, garante ao credor o direito de preferência com relação ao pagamento, observada a prioridade no registro (art. 495, §4º), previne a fraude à execução (art. 792, II, do Novo CPC), garantindo ao credor o direito de perseguir a coisa (sequela) e criando vínculo real para o cumprimento da obrigação, na forma do art. 1.419 do Código Civil.

Assim, espera-se que, com as mencionadas alterações procedimentais do art. 495 do Novo CPC, a hipoteca judiciária passe a ser instituto mais utilizado, garantindo maior efetividade e segurança para o credor antes e durante o procedimento de execução, além de auxiliar o Judiciário na busca da tão almejada “duração razoável do processo” e na solução material dos litígios.