

➤ Hipoteca Judiciária (Art. 495 do CPC)

– Apresentar requerimento assinado pelo **credor** da ação, com **firma reconhecida**, mencionando o(s) número(s) da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is).

- ✓ – Se o requerente for pessoa jurídica, apresentar certidão simplificada emitida (a menos de 30 dias) pela Junta Comercial respectiva, bem como apresentar cópia autenticada do contrato / estatuto social consolidado.
- ✓ – Se o credor for representado por procurador extrajudicial, será indispensável no instrumento de mandato o reconhecimento de firma do mandante por autenticidade e a transmissão de poderes específicos, e se for por **procurador judicial** deverá ser apresentada cópia autenticada pelo escrivão da procura extraída dos autos, não se fazendo necessário o reconhecimento de firma.

– Apresentar cópia da decisão/sentença que condenou o proprietário do imóvel ao pagamento de prestação consistente em dinheiro ou a que determinou a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária.

A decisão pode constituir a hipoteca judiciária mesmo que:

- ✓ a condenação seja genérica;
- ✓ o credor possa promover o cumprimento provisório da sentença ou esteja pendente arresto sobre bem do devedor;
- ✓ impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo.

Observações:

1. O registro da hipoteca judiciária pode ser realizada independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência (§2º, Art. 495 do CPC)

2- 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 (§3º, Art. 495 do CPC).

3-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 (§4º, do Art. 495 do CPC).

4- Sobreindo 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 (§5º, do Art. 495 do CPC).

5-Uma vez registrada a hipoteca judiciária na matrícula do imóvel, qualquer alienação ou oneração posterior do imóvel será considerada fraude à execução, nos termos do inciso II, do Art. 792 do CPC.

6- Em caso de matrícula gravado com ônus (impeditivo ou não impeditivo de alienação), necessário que o requerente declare-se ciente, haja vista que os ônus impeditivos de alienação tornam o bem relativamente impenhorável, por exemplo:

- penhora em execução fiscal a favor da União Federal ou do INSS (art. 53 da Lei nº 8.212/1991);
- cláusula de inalienabilidade;
- hipoteca cedular rural;
- hipoteca do SFH;
- averbação de indisponibilidade de bens;
- promessa de compra e venda a terceiro;
- alienação fiduciária a favor de terceiro;

ANEXO: Modelo de requerimento

ILMO. SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ-PR

Nome: _____, portador da CI nº _____, inscrito no CPF nº _____, nacionalidade: _____, estado civil: _____, profissão: _____, residente e domiciliado(a): _____, nº: _____, complemento: _____, Bairro: _____, Cidade: _____, Estado: _____, CEP: _____, Telefone: _____, E-mail: _____, na qualidade de credor nos autos da ação de _____, movida em face de (nome do devedor), processo nº _____, em trâmite perante a ... Vara da Comarca de _____, Estado _____, neste ato representado (a) por: (advogado se for o caso) OAB _____: _____ CPF(MF) nº _____, requerer a Vossa Senhoria o registro da **Hipoteca Judiciária**, com base decisão/sentença, em anexo, com amparo no artigo 495 do Código de Processo Civil, aprovado pela Lei nº 13.0105/2015, à margem do(s) imóvel(is) objeto(s) da(s) Matricula(s)/Transcrição(ões) nº(s): _____.

Outrossim, para fins de cálculo de emolumentos e de Funrejus, atribuo o valor da condenação em R\$ _____ (em caso de condenação genérica ou ilíquida).

Nestes Termos

Pede Deferimento

Pontal do Paraná-PR, ____ de _____ de 20____.

(assinatura com firma reconhecida)

Observações:

- Tratando-se de requerimento formalizado por pessoa jurídica, deverá ser apresentada prova de sua representação por aquele que o subscrever, em forma de cópia autenticada (instrumentos de constituição de sociedade, alteração contratual, estatuto social, ata de assembléia);
- Tratando-se de requerimento formalizado por procurador, deverá ser apresentado o instrumento de mandato, original ou em forma de cópia autenticada (procuração – substabelecimento);

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.