

1. AVERBAÇÃO CAUTELAR OU PREMONITÓRIA (Art. 828 NCPC)

Revisão nº 1 – de 14/10/2022 (Lei nº 14.382/2022).

– Apresentar requerimento indicando, expressamente, o número da matrícula/transcrição onde ele deseja efetuar a averbação, acompanhado da certidão comprobatória de que a execução foi admitida pelo juiz ou que se iniciou a fase de cumprimento de sentença para execução de título judicial (inciso II, Art. 54 da Lei nº 13.097, redação dada pela Lei nº 14.382/2022), expedida pelo Cartório onde corre o processo, contendo a identificação das partes e do valor da causa;

– Tal requerimento deverá ser subscrito pelo exequente ou por seu procurador com a firma reconhecida.

– 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.

– Em se tratando de procurador extrajudicial, será indispensável no instrumento de mandato o reconhecimento de firma do mandante por autenticidade e a transmissão de poderes específicos, exigências dispensáveis em se cuidando de procurador judicial.

– Provar-se-á a condição de procurador judicial do exequente por meio do instrumento original do mandato ou de cópia autenticada pelo escrivão.

– Além disso, é importante salientarmos que as partes devem ser identificadas, bem como deve ser mencionado o valor da causa, conforme a redação do art. 828, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015, vigente a partir de 18/03/2016):

“Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

1º No prazo de 10 (dez) dias de sua concretização, o exequente deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas.

2º Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, o exequente providenciará, no prazo de 10 (dez) dias, o cancelamento das averbações relativas àqueles não penhorados.

3º O juiz determinará o cancelamento das averbações, de ofício ou a requerimento, caso o exequente não o faça no prazo.

4º Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação.

5º O exequente que promover averbação manifestamente indevida ou não cancelar as averbações nos termos do § 2º indenizará a parte contrária, processando-se o incidente em autos apartados.”

–FUNREJUS (0,2%) incidente sobre o valor da dívida devidamente recolhida.

Observações:

Não é necessário um mandado judicial para que a mesma seja efetuada, podendo ser feita diretamente pelo exequente interessado.

2- É importante salientar que a averbação tem efeito de prevenir a fraude à execução (§4º, Art. 828, CPC) e que o proprietário do bem não perde o direito de disposição do mesmo, mas se alienado, o negócio jurídico pode ser declarado ineficaz com relação ao credor exequente.

3-A averbação na matrícula quanto a existência de outro tipo de ação e ou atos de constrição, somente por decisão judicial (inciso IV, art. 54, da Lei nº 13.097).

4- 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 censual 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 exequente nos autos da

ação de execução (tipo da execução), movida em face de (nome do executado), 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 a **averbação premonitória**, conforme Certidão anexa, com fundamento no Art. 828 do Código de Processo Civil, c/c Art. 54-II, da Lei nº 13.097, redação dada pela Lei nº 14.382/2022, à margem do(s) imóvel(is) objeto(s) da(s) Matrícula(s)/Transcrição(ões) nº: _____.

Por derradeiro, responsabiliza-se o subscritor nos moldes dos §§ 1º, 2º, 5º, Art. 828 do Código de Processo Civil.

Nestes Termos

Pede Deferimento

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

(assinatura com firma reconhecida por autenticidade)

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.