

AVERBAÇÃO DA ADMISSÃO DA EXECUÇÃO – **ARTIGO 828 DO NOVO CPC (antigo: AJUIZAMENTO DE** **AÇÃO DE EXECUÇÃO - 615-A CPC)**

1- O artigo 828 do Novo Código de Processo Civil trouxe uma nova interpretação e aplicação do artigo 615-A do antigo Código de Processo Civil, isto é, atualizou e corrigiu a sistemática da realização desta averbação premonitória. Dispõe o artigo 828 do NCPC que: "... 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...".

2- Títulos hábeis (documentos utilizados para averbar):

Certidão de admissão da ação de execução; ou certidão/mandado expedido pelo Juízo competente (lembrando: ação de execução ou em fase de execução) + **Requerimento** expresso, firmado pelo credor (exequente), ou seu procurador com poderes comprovados para tal, com firma reconhecida (se não reconhecer firma, poderá assinar diante de preposto da serventia – Normas de SP sobre assinatura diante de preposto). As certidões deverão conter a indicação de que foram expedidas para fins do artigo 828.

A redação do dispositivo legal foi aperfeiçoada pelo Novo Código e não se admite mais a certidão de distribuição da ação. Atualmente, faz-se necessário apresentar a certidão que atesta a admissão da ação de execução, o que também significa dizer que não cabe juntar peças dos autos, ou andamentos processuais, para intentar-se a averbação. Não adianta formar um título com "pedaços". O artigo 828 é claro em prever a certidão como título hábil.

3- Requisitos do título:

3.1- Na certidão, deverão constar:

- informações sobre o juízo, ação e número do processo; identificação das partes; e valor da causa.

3.2- Para formalização do requerimento:

- apresentar pedido firmado pelo credor (exequente), ou por seu representante com poderes para tal (juntar documentos que comprovem tais poderes);
- firmas reconhecidas ou assinar diante de preposto da serventia (Normas de SP sobre assinatura diante de preposto);
- no caso da requerente ser uma pessoa jurídica, juntar também os seus instrumentos de constituição (estatutos, atas ou contratos), devidamente registrados nos órgãos competentes, para verificar quem a representa (em via original ou cópia autenticada);

- nomes e qualificação das partes; data; indicação expressa do número da matrícula do imóvel em que se pretende averbar a admissão da ação; e declaração do(a) requerente que tem ciência de que o Juízo da ação deverá ser comunicado da averbação, no prazo de 10 dias de sua efetivação (artigo 828 § 1º do Código de Processo Civil), bem como do que determina o § 5º do referido artigo (“...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...”).

4- Não cabe a medida do artigo 828 a bens gravados com a impenhorabilidade, seja esta de qualquer origem, a não ser que alguma determinação judicial expressa a autorize.

5- Do cancelamento da averbação:

- apresentar requerimento firmado pelo credor (exequente) ou por seu representante com poderes para tal, com firma reconhecida (foi o credor que solicitou a realização de tal averbação, bem como a efetivou, sem qualquer tipo de determinação judicial, então, é dele que deve emanar o pedido para cancelar); ou, em alguns casos, ordem judicial determinando o cancelamento.

Isabel Novembre Sangali

REGISTRO DE IMÓVEIS

SIMPLIFICADO

WWW.RISIMPLIFICADO.COM

