

O QUE É?

Desde a positivação do princípio da concentração dos atos na matrícula por meio da Lei 13.097/2015, não podem mais ser opostas ao terceiro de boa-fé as situações jurídicas que não constarem da matrícula do imóvel, inclusive para fins de evicção.

O princípio da concentração veio reforçar ainda mais a importância e necessidade da averbação de ações judiciais nas matrículas dos imóveis para fins de publicidade perante terceiros.

No caso de execução ou de cumprimento de sentença, a sua admissibilidade pelo Juiz pode ser averbada, bastando apresentar requerimento assinado pelo interessado, indicando o número das matrículas nas quais deve ser feita a averbação, e a certidão de que a execução foi admitida pelo Juiz, expedida pela Secretaria da Vara Judicial.

Já se a ação judicial discutir um direito real sobre determinado imóvel (ação real) ou um direito pessoal que tenha a possibilidade de perseguir esse bem para a satisfação do direito do requerente (ação pessoal reipersecutória), o ato a ser praticado será de registro da citação em ação real ou pessoal reipersecutória, devendo ser apresentada uma certidão expedida pela Secretaria da Vara Judicial de que o réu já foi citado.

Para outros tipos de ação judicial, necessário apresentar Mandado ou Ofício Judicial, indicando expressamente em qual ou quais matrículas a averbação deve ser efetuada.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

APRESENTAR SEMPRE:

AVERBAÇÃO DA ADMISSÃO DA EXECUÇÃO (art. 54, II, da Lei 13.097/15)

- Requerimento assinado pelo interessado (exequente ou seu advogado), contendo a solicitação da averbação e a indicação expressa dos números das matrículas e/ou transcrições, com firma reconhecida (caso a assinatura não seja presencial).
- Certidão de Admissão da Execução ou Cumprimento de Sentença (arts. 828 e 799, IX, do CPC; art. 54, II, da Lei 13.097/15; e art. 717, XXXI, do Provimento 93/2020/CGJ/TJMG), emitida pela Secretaria do Juízo.

A certidão deverá conter, no mínimo: a) identificação das partes – ao menos o nome completo e o CPF/CNPJ; b) valor da causa; c) natureza da ação, número do processo, comarca e vara.

REGISTRO DE CITAÇÃO EM AÇÃO REAL OU PESSOAL REIPERSECUTÓRIA

- Certidão positiva de citação do réu em ação real ou pessoal reipersecutória (art. 167, I, 21, da Lei 6.015/73; art. 792, I, do CPC; art. 54, I, da Lei 13.097/2015; e art. 716, XVII, do Provimento 93/2020/CGJ/TJMG), emitida pela Secretaria do Juízo.

A certidão deverá conter, no mínimo: a) identificação das partes – ao menos o nome completo e o CPF/CNPJ; b) valor da causa; c) natureza da ação, número do processo, comarca e vara; d) número da matrícula ou transcrição do imóvel sobre o qual recai a ação.

AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS AÇÕES JUDICIAS

- Mandado ou Ofício Judicial (art. 221, IV, da Lei 6.015/73; arts. 54, IV, e 56 da Lei 13.097/15; e art. 861, IV, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG), determinando expressamente a averbação da existência da ação na matrícula do imóvel.

O mandado ou ofício deverá conter, no mínimo, os seguintes dados (art. 56 da Lei 13.097/15): a) identificação das partes – ao menos o nome completo e o CPF/CNPJ; b) valor da causa; c) natureza da ação, número do processo, comarca e vara; d) nome do juiz que determinou a averbação da existência da ação; e) número da matrícula ou transcrição do imóvel na qual deverá ser realizada a averbação.

OBSERVAÇÃO:

Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.