



PENHORA NA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

Bianca Cristina Gomes Costa¹
Caroline Braga de Almeida²
Graciele Alves Braga³
Rafaela Santiago Mattos⁴
Àcsa Liliane Carvalho Brito Souza⁵

RESUMO

O presente trabalho tem como finalidade estabelecer a penhora de bens imóveis do devedor, como forma de fazer valer o convencionado em título executivo extrajudicial. A grande problemática enfrentada para a garantia e pagamento de dívidas, contraídas voluntariamente ou não, se amolda no instinto de preservação de bens, que o devedor invariavelmente tem, valendo-se de expedientes legais, para a sua postergação. O instituto da penhora vem ao encontro da satisfação da dívida, como forma de expropriação de bens do executado e validação das relações negociais, não adimplidas voluntariamente. O artigo analisa o conceito e o procedimento da penhora de imóveis, sua avaliação, bem como a materialização de sua venda.

Palavras-chave: Execução. Extrajudicial. Imóveis. Penhora.

I - INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como escopo, determinar o conceito da penhora de imóveis, no procedimento de execução de quantia certa, de título extrajudicial, disciplinado pelo Código de Processo Civil.

O trabalho também irá analisar o procedimento estabelecido no CPC para a efetivação da penhora, os documentos indispensáveis e a análise do instituto no registro de imóveis.

¹Graduanda do Curso de Direito da Faculdade de Rondônia - FARO, biancacrystina.bc20@gmail.com;

²Graduanda do Curso de Direito da Faculdade de Rondônia - FARO, caroline_braga19@hotmail.com;

³Graduanda do Curso de Direito da Faculdade de Rondônia - FARO, graciele_brg@hotmail.com;

⁴Graduanda do Curso de Direito da Faculdade de Rondônia - FARO, rafaelasantiago@hotmail.com;

⁵Professora orientadora do Curso de Direito da Faculdade de Rondônia - FARO, acsasouzaadvocacia@gmail.com

Porto Velho – RO, Outubro de 2017.

II - CONCEITUAÇÃO

A penhora é a apreensão de bens, destacados do patrimônio do devedor, com a indisponibilidade e visando a venda para a satisfação do crédito apresentado em execução judicial, pelo exequente.

Segundo se infere na dicção do CPC, o devedor, responde pessoalmente com os seus bens, sejam no presente ou no futuro, para a satisfação de obrigações.

Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

Não há dúvida, portanto, que a penhora, é forma de individualização, indisponibilidade e coercitividade do devedor, para o cumprimento do que foi aventado em título extrajudicial.

No CPC, há dois momentos distintos para a consecução da penhora, como garantia do adimplemento da obrigação.

A primeira, verifica-se no artigo 828, que estabelece uma manifestação inicial do exequente, como garantia a execução, facultando ao mesmo, a indicação do bem, junto ao registro imobiliária da circunscrição do imóvel.

Note-se, que até este momento, mesmo não tendo havido a citação do executado, poderá, o juiz, a pedido do exequente, ordenar a averbação de constrição dos imóveis sujeitos a penhora e o ato do exequente é preliminar e garantidor da execução.

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.

Entretanto, a penhora poderá ser substituída, quando recair em bem que traga excessiva onerosidade ao executado, podendo ser substituída por deferimento do juiz:

Necessário destacar, que a constrição prevista no artigo 828, deve ser considerada como penhora, pois é destacado bem do devedor, como forma garantidora da execução, e o instituto determina a sua averbação. Entende-se, neste ponto, que, como há uma mera

averbação, esta, após efetivada a citação, deverá ser requerido o seu registro, conforme será analisado abaixo.

Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.

§ 1º Do mandado de citação constarão, também, a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.

§ 2º A penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz, mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.

Outro momento em que se pode efetivar a penhora, é após a citação do executado, transcorrido o prazo para pagamento, e caso não o faça, poderá, então, o exequente indicar os bens a serem penhorados, com a ressalva do § 2º, do artigo 829 acima transcrito.

Para a efetivação da penhora no registro imobiliário competente, mister o cumprimento do disposto no artigo 838 do CPC:

Art. 838. A penhora será realizada mediante auto ou termo, que conterà:

- I - a indicação do dia, do mês, do ano e do lugar em que foi feita;
- II - os nomes do exequente e do executado;
- III - a descrição dos bens penhorados, com as suas características;
- IV - a nomeação do depositário dos bens.

Verifica-se com meridiana clareza, da dicção do número 5, do inciso I, do artigo 167, da Lei 6.015/77, Lei dos Registros Públicos, que o ato a ser realizado pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel penhorado, e um registro, e não averbação.

A averbação é feita quando da penhora prevista no artigo 828 do CPC, que posteriormente deve ser convertida em registro.

No que concerne ainda, ao registro da penhora, o Oficial do Serviço Registral, deverá analisar o auto ou termo, a ser registrado, em confronto com a matrícula do imóvel, e exigir a descrita correta do imóvel e dos executados em especial, como corolário do princípio da especialidade e continuidade.

Caso o imóvel não esteja registrado em nome do devedor ou o imóvel não esteja devidamente individualizado e descrito, deve o Oficial informar imediatamente o juiz que determinou a penhora, para os acertos necessários no auto ou termo de penhora.

Formalizada a penhora, é necessário a intimação do devedor, e sua mulher, se casado for, ou sua companheira, no caso de união estável, conforme artigos 841 e 842 do CPC, quando a partir de então, começará a correr o prazo para a defesa, por meio dos embargos à execução:

Art. 841. Formalizada a penhora por qualquer dos meios legais, dela será imediatamente intimado o executado.

§ 1º A intimação da penhora será feita ao advogado do executado ou à sociedade de advogados a que aquele pertença.

§ 2º Se não houver constituído advogado nos autos, o executado será intimado pessoalmente, de preferência por via postal.

§ 3º O disposto no § 1º não se aplica aos casos de penhora realizada na presença do executado, que se reputa intimado.

§ 4º Considera-se realizada a intimação a que se refere o § 2º quando o executado houver mudado de endereço sem prévia comunicação ao juízo, observado o disposto no parágrafo único do art. 274.

Art. 842. Recaindo a penhora sobre bem imóvel ou direito real sobre imóvel, será intimado também o cônjuge do executado, salvo se forem casados em regime de separação absoluta de bens.

III - CONCLUSÃO

Com a premente de se valorizar a justiça e destacar-lhe uma celeridade objetiva e com finalidade de alcançar o objetivo almejado pelo exequente, a penhora anterior ou posterior a citação é instrumento importante na garantia de efetivação da execução.

Como se sabe, a execução, seja de título judicial ou extrajudicial, se apresenta em momento importante para a implementação do direito aplicado, e sua consecução deve ser garantida pela penhora, como forma de aplicação efetiva da justiça.

Inquestionável que a questão não é pacificada em nossa doutrina e jurisprudência, daí o escasso material à ser destacado, entretanto, como forma de teoria, é uma forma de preservação que vem nascendo, tendo como fundamento a própria legislação processual aplicável ao caso.

REFERÊNCIAS

GONCALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, Volume III, 3 ed. São Paulo (por dois Pontos) Saraiva, 2007