

PENHORA

1- No ano de 2007, passou-se a fazer a averbação da penhora e não mais o registro (Lei nº 11.382/06, de 06/12/2006, que alterou dispositivos do Código de Processo Civil). Em alguns Estados do Brasil, contudo, entende-se que a penhora permaneceu como ato de registro (verificar Normas do Extrajudicial).

- Para aprofundamento da matéria, também é recomendada a leitura dos artigos 838, 842 até 844, e 867 até 869 do Código de Processo Civil.

2- Títulos hábeis (documentos utilizados para averbar a penhora):

Os títulos para a realização da averbação da penhora são: mandado ou certidão, extraídos dos autos em que culminou a constrição judicial (artigos 239 e 221, IV da Lei nº 6015/73).

Ainda, há a possibilidade de averbar a penhora com base na apresentação do auto de penhora e respectiva contrafé (para as execuções fiscais – artigo 14 da Lei nº 6830/80; e artigo 844 do Código de Processo Civil).

A penhora online também é um título hábil: é efetuada por meio de ofício eletrônico (artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento nº CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).

- **OBSERVAÇÃO:** Ocorreu uma mudança quanto aos títulos hábeis para averbação da penhora em virtude do Provimento CG/SP nº 30/2011, de 19/12/2011, que tornou “obrigatório” o uso do sistema da penhora online no âmbito do Tribunal de Justiça de São Paulo, isto é, penhoras oriundas de processos da Justiça Estadual paulista e atinentes a bens localizados no Estado de São Paulo deverão ser realizadas apenas por meio eletrônico.

3- Requisitos do título:

Eles são:

- 3.1.informações sobre o juízo, ação e número do processo;
- 3.2.os nomes e qualificação das partes;
- 3.3.valor do crédito garantido pela penhora;
- 3.4.nome e qualificação do fiel depositário;
- 3.5.descrição do imóvel e número da matrícula;

- se a penhora recair sobre imóvel pertencente à pessoa diversa do executado: deverá existir no título algum esclarecimento sobre a relação entre as pessoas (proprietário X executado), pois de outra forma não será possível averbar a penhora (exemplos.: desconsideração da personalidade jurídica, fraude à execução, dentre outros). Alternativamente, poderá vir ordem judicial determinando a penhora, independentemente da titularidade do imóvel e intimação do proprietário (terceira pessoa), bem como cônjuge, se houver.

- Para realizar correções ou atualizações em matrículas, apresentar os seguintes documentos (original ou cópia autenticada): certidões de casamento ou nascimento; cartão de CPF; cédula de identidade – RG; contratos ou estatutos sociais, dentre outros.

4- Penhora X Alienação fiduciária:

É possível fazer a averbação da penhora quando há alienação fiduciária do imóvel?

Sim, é possível averbar a constrição desde que conste no título que são penhorados os direitos do fiduciante ou do fiduciário sobre o imóvel. Assim, não será penhorado o imóvel, penhoram-se os direitos.

5- Penhora X Direitos do compromisso de venda e compra:

Quando o requerido na ação é o compromissário comprador do imóvel, deverão ser penhorados apenas os seus direitos relativos ao compromisso de venda e compra.

A averbação terá cabimento se o compromisso estiver registrado e o título indicar claramente que os referidos direitos foram penhorados.

6- Indisponibilidade: de acordo com o artigo 53, § 1º, da Lei nº 8212/91, os bens penhorados nas execuções de dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, ficam indisponíveis.

- Cobrança de custas e emolumentos em SP: Incide o item 10 da Tabela do Registro de Imóveis (Lei Estadual nº 11.331/2002), assim como os itens 1.2 e 1.7 das Notas Explicativas da referida tabela.

Caso pretenda praticar o ato em serventia imobiliária de outro Estado, consulte a respectiva tabela de custas e emolumentos.

ISABEL NOVEMBRE SANGALI

WWW.RISIMPLIFICADO.COM

