IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1995 N. 217

O REGISTRO DA PENHORA E A REFORMA DO CPC

Dentre as alterações introduzidas no processo de execução, uma das mais importantes e que, ao mesmo tempo, tem causado polêmica quanto à sua interpretação, é a contida no § 4º do art. 659 do CPC, cujo teor é o seguinte:

> "Art. 659. Se o devedor não pagar, nem fizer nomeação válida, o oficial de justiça penhorar-lhe-á tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal, juros, custas e honorários advocatícios.
>
> "§ 1º Efetuar-se-á a penhora onde quer que se encontrem os bens, ainda que em repartição pública; caso em que precederá requisição do juiz ao respectivo chefe.
>
> "§ 2º Não se levará a efeito a penhora, quando evidente que o produto da execução dos bens encontrados será totalmente absorvido pelo pagamento das custas da execução.
>
> "§ 3º No caso do parágrafo anterior e bem assim quando não encontrar quaisquer bens penhoráveis, o oficial descreverá na certidão os que guarnecem a residência ou o estabelecimento do devedor.
>
> "§ 4º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro".

Inegavelmente, a nova disposição legal vem contribuir para melhor disciplinar questão antiga em torno da alienação judicial de bem imóvel penhorado, quando este já não mais integra o patrimônio do devedor: fato que causa danos irreparáveis ao direito do cidadão e conduz ao desprestígio da Justiça.

A exigência do registro da penhora justifica-se como meio de ser evitado que terceiro de boa fé, na certeza de estar fazendo um bom negócio, invista os seus recursos na aquisição de um bem imóvel que poderá perder, isso por força de um processo cuja existência nem semnpre tem condições de conhecer. É o que acontece, por exemplo, quando os atos de excussão da execução por quantia certa são realizados através de carta precatória.

De outra parte, justifica-se a exigência do registro da penhora sob a ótica do credor, que tem a expectativa de, obedecendo rigorosamente aos trâmites processuais, vir a obter a satisfação do seu crédito após a realização da praça. Induvidosamente, a pretensão do credor não deverá violar direito de terceiro que não participa da relação processual e, tampouco, da relação de direito material de débito e crédito. Neste momento exsurge o valor, inestimável, do registro da penhora no álbum imobiliário.

O registro da penhora atende aos princípios que nortearam a reforma processual. Visou, em primeiro plano, à efetividade da Justiça, pois, não raras vezes, o credor realiza a hasta pública e, somente após a alienação judicial, vem constatar que o bem não mais pertence ao devedor, caso no qual, não restando caracterizada a fraude de execução, se torna necessário penhorar outros bens de propriedade do devedor e sobre eles processar novamente toda a arrematação (avaliação e hasta pública), o que redunda em contramarcha do processo.

O registro da penhora atende, outrossim, à agilização do processo, evitando o ajuizamento de outra ação, mais especificamente os embargos de terceiro, opostos por aquele que — não sendo parte no processo de execução — sofra turbação ou esbulho na posse de seu bem imóvel; primando, também, por evitar a instalação de incidentes

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

processuais, como o de reconhecimento de ineficácia do ato de alienação, na hipótese do incidente de fraude de execução, ou dos correspondentes recursos cabíveis na espécie.

Tanto a doutrina quanto a jurisprudência se têm debruçado sobre a relevante questão pertinente à caracterização da fraude de execução, porém a melhor solução que se pode alvitrar para a espécie é a utilização dos Registros Públicos como forma segura de se evitarem a decepção do credor, o eventual prejuízo do terceiro adquirente, o atraso do processo e, por fim, e sobretudo, o conseqüente desprestígio da Justiça.

A partir da modificação introduzida pela Lei 8.953, de 13.12.94, o procedimento a ser seguido, quando a penhora recair sobre bem imóvel, é o seguinte:

a) lavrar-se-á o termo de penhora sobre o bem imóvel, nos termos do *caput* do art. 659 do CPC;

b) feita a penhora, intimar-se-á o devedor e seu cônjuge para embargar a execução no prazo de 10 dias, nos termos do *caput* do art. 669;

c) devolvido a cartório o auto de penhora acompanhada da prova da intimação desta, iniciar-se-á o prazo para o devedor opor embargos a partir da juntada aos autos da referida prova, nos termos do inc. I do art. 738, com a nova redação dada pela referida Lei 8.953;

d) o credor, pessoalmente ou por intermédio de representante, providenciará o registro da penhora, levando, para tanto, cópia autenticada do auto ou termo ao serviço registral competente, e efetuando, também, o pagamento das custas respeitantes à formalização do ato. Dispensa-se a expedição de carta precatória quanto à prática desse ato, ficando as tratativas para sua prática atribuída exclusivamente ao cartorário e ao credor.

Do procedimento exposto, verifica-se que o registro da penhora não é ato integrativo do ato processual *penhora*, mas sim ato independente que o credor, *a posteriori*, deverá praticar.

O ato do registro da penhora visa a dar conhecimento, a terceiro, de estar aquele bem à disposição da Justiça, pendendo sobre ele gravame. Cumpre observar-se que a exigência imposta no § 4º do art. 659 há de ser cumprida antes da realização da hasta pública, isto é, da praça, com o fim de evitar que a Justiça se desprestigie procedendo à alienação de bem que não mais pertença ao devedor e evitando, ainda, que terceiros possam vir a alegar boa fé na aquisição de bem sobre o qual pende gravame de penhora, propiciando seja presumida a fraude de execução *iure et iure*.

Com a nova regra, fica definida a fraude de execução, pois, conforme o disposto no art. 240 da Lei dos Registros Públicos, "o registro da penhora faz prova contra a fraude de qualquer transação posterior". A adoção do entendimento pretoriano que presume a fraude de execução quando o ato de alienação, ou oneração, ocorra após a penhora, considerado atentatório à dignidade da Justiça, por tornar inócuos os seus atos, sem tecer maiores questionamentos, é passível de causar injustiças, pois a ausência do registro da penhora, ainda se a alienação ocorreu após o gravame, impossibilita que o adquirente tenha informações seguras a respeito do desembaraço do imóvel.

A inovação encontra exemplo no Código de Processo Civil Português, que, em seu art. 838 (Efectivação da penhora de imóveis), n. 3, dita, *verbis:*

> "3. Em relação a terceiros, a penhora só produz efeitos desde a data do registro, o qual terá por base uma certidão do respectivo termo. Ao processo juntar-se-á certificado do registro e certidão dos ônus que incidam sobre os bens abrangidos pela penhora".

Verifica-se, portanto, que o registro da penhora em Portugal também não é ato integrativo desta, mas ato que deverá ser praticado para produzir efeitos contra terceiros, e de incumbência do credor.

Por fim, impende repisar que o registro da penhora não é ato de perfectibilização daquela, pois, se assim compreendido, redundaria em atraso e até paralisação temporária do trâmite do processo de execução. Para exemplificar, basta ser lembrada a hipótese de penhora sobre bem imóvel localizado fora da Comarca na qual tramite o processo de execução, caso em que se poderá fazer necessária, inclusive, a viagem do credor ou de seu representante no fito de providenciar a prática do ato processual; e frisado não ser admissível que, durante esse tempo, o processo fique paralisado, somente após o registro da penhora sendo o devedor dela intimado e, só então, começar a fluência do prazo para oposição dos embargos do devedor.

Neste mesmo sentido a doutrina pátria vem firmando seu entendimento. É o que se verifica das interpretações esposadas pelo eminente Min. Sálvio de Figueiredo, ilustre condutor dos trabalhos da

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

Comissão de Reforma do CPC (*in Código de Processo Civil Anotado*, Saraiva, 6ª ed.). De forma idêntica expressaram-se, em suas palestras pelo País, os proficientes juristas Donaldo Armelin, Humberto Theodoro Jr. e Theotônio Negrão, este último sem mencionar expressamente o registro, limitando-se a confirmar a contagem do prazo para embargos a partir da intimação da penhora.

Outra exegese não se pode conferir ao § 4º do art. 659, porque todas as demais preconizadas se antagonizam com os princípios que nortearam a reforma, quais sejam os da efetividade, agilização e simplificação dos atos processuais.

A hermenêutica empregada na compreensão dos dispositivos reformados não deverá jamais se distanciar dos referidos princípios, sob pena de negar-se a adequada utilização a esse instrumento idôneo de amoldamento da legislação processual civil, num esforço de modernização e de simplificação às exigências dos novos tempos.

FÁTIMA NANCY ANDRIGHI

Desembargadora do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.
Secretária da Escola Nacional da Magistratura.
Secretária da Comissão de Reforma do Código de Processo Civil.

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.

FERNANDO DE BARROS SILVEIRA

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil perdeu, em 3 de março passado, um dos seus mais eficientes e dedicados colaboradores, e nós, seus colegas, um grande e querido amigo: Fernando de Barros Silveira.

Começou cedo sua dedicação ao trabalho, que, por mais de cinqüenta anos, dele fez um exemplo de serventuário honrado, trabalhador, discreto e cônscio de suas responsabilidades, não só as relacionadas com o serviço público que desempenhou como as referentes à classe que enobreceu com sua atividade. Iniciou sua carreira como auxiliar e depois escrevente do cartório de seu pai, Ignacio Florencio da Silveira, na cidade de Pirassununga, interior do Estado de São Paulo, sendo logo escolhido pelos Magistrados que lá judicaram para ser o escrevente da sala de audiências.

Vindo seu pai a ser promovido para o 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, trouxe do cartório interiorano o escrevente Fernando, investindo-o nas funções de Oficial Maior, que exerceu por longos anos, até suceder o pai na serventia. Soube sempre dignificar o cargo com seu caráter ilibado, com sua proficiência profissional e com sua dedicação diuturna às atividades funcionais.

Suas principais características foram, sempre, a bonomia, a generosidade, a presença nos momentos de dificuldade da Instituição ou dos colegas, atuando com desprendimento, discreção, otimismo, bom humor e alegria de servir, e tendo para todos uma palavra amável e carinhosa.

Fernando de Barros Silveira foi, acima de tudo e de todas as suas qualidades pessoais, um grande membro da sua classe. Trabalhou pela categoria a que pertenceu com rara dedicação, participando efetivamente da criação e da existência do IRIB, ocupando durante anos seguidos sua Tesouraria, colaborando em todos os Encontros realizados — mesmo após sua aposentadoria — e em todas as atividades da Entidade.

A saudade que deixa no coração de quantos tiveram a felicidade de privar de sua amizade só pode ser mitigada pela certeza de que, como está escrito nos versículos do Salmo 119, "bem-aventurados os irrepreensíveis no seu caminho, que andam na lei do Senhor. Bem-aventurados os que guardam as suas prescrições e O buscam de todo o coração: não praticam a iniqüidade e andam na sua vereda. Deles será o reino dos céus".

Bem-aventurado Fernando de Barros Silveira.

MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO
JETHER SOTTANO

PREPARATIVOS PARA O XXII ENCONTRO

A cidade de Cuiabá, Capital de Mato Grosso, prepara-se para receber os congressistas e seus acompanhantes para o evento que aí se realizará de 7 a 11 de agosto próximo (segunda a sexta-feira). A sede do conclave será o Hotel Eldorado Cuiabá. Está sendo preparado com muito esmero também o programa social, que inclui uma "Noite Cuiabana", que dará mostra do rico folclore regional.

Encerra-se no fim de junho corrrente o prazo para o encaminhamento dos trabalhos à Secretaria do IRIB. Como sempre, os que os apresentarem ficarão isentos da taxa de inscrição.

Os trabalhos deverão versar sobre o seguinte temário:

I — A Lei do Consumidor e o Registro de Imóveis

II — Regulamentação do Art. 236 da Constituição Federal

III — Prática da Lei 6.015/73

IV — Temas Urbanos e Rurais

V — Condomínio e Incorporação

O XXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que tem à frente a registradora Nizete Asvolinsque, será desta vez em homenagem ao próprio IRIB, que está completando 21 anos de existência.

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA
Edital de Convocação

Nos termos do art. 23 combinado com o art. 25, parágrafo único, dos Estatutos do IRIB, ficam convocados todos os Associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 10 de agosto de 1995 (quinta-feira), às 17:00 horas, no Hotel Eldorado Cuiabá, em Cuiabá-MT, ocasião em que será realizado o XXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

I. Discussão e votação do Relatório de Diretoria;

II. Discussão e votação do Balanço Anual;

III. Outros assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos Sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 12 de junho de 1995

DIMAS SOUTO PEDROSA
Presidente

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); **Vice-Presidente**, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); **Secretário Geral**, Roberto Sant'Anna (SP); **1º Secretário**, Jersé Rodrigues da Silva (SP); **2º Secretário**, Gilma Teixeira Machado (MG); **Tesoureiro Geral**, Virgínio Pinzan (SP); **1º Tesoureiro**, José Simão (SP); **2º Tesoureiro**, Meirimar Barbosa Júnior (SP); **Diretor Social e de Eventos**, Mauro Souza Lima (PE); **Diretor de Publicidade e Divulgação**, Ademar Fioraneli (SP); **Diretor de Assistência aos Associados**, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); **Diretor Legislativo**, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); **Conselho Deliberativo: Presidente**, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); **Secretário**, Léa Emília Braune Portugal (DF); demais membros — Esmerindo Sales Costa (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Nino Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Etelvina Abreu do Valle (ES), Clenon de Barros Loyola Filho (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Myrthes de Araújo Ventura (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Natalício Gomes da Silva (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Gleci Palma Ribeiro Melo (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Antônio Carlos Carvalhaes (SP), João Baptista Galhardo (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR), Oly Érico da Costa Fachin (RS) e Sérgio Toledo de Albuquerque (AL); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Hélio Egon Ziebarth (SC) e Oscar Salazar Moura da Cruz (MS); **Conselho de Ética:** Adolfo Oliveira (RJ), Elvino Silva Filho (SP) e Ítalo Conti Júnior (PR); **Suplentes do Conselho de Ética:** Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1995 — N. 217

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa
Redação: Ademar Fioraneli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva
Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPESP n. 2.510
Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I
— 12º andar — conjs. 1.201/1.202
— CEP 01311-300 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
Fax.: (011) 284-6958