



# Boletim informativo

Novembro/07

## PENHORA ON-LINE DE IMÓVEIS



Desde a instituição da penhora on-line em 2001, implementada pelo convênio entre o Tribunal Superior do Trabalho, Tribunais Regionais do Trabalho e o Banco Central do Brasil; que nesta ocasião desenvolveram o sistema BANCEN-JUD, busca-se a ampliação para acesso a outros bancos de dados “a favor da tecnologia, rapidez e eficácia nas cobranças judiciais.

Se tais descomedimentos não bastassem, outra forma semelhante de constrição de bens está em andamento, a penhora **on-line** de imóveis.

Já em abril de 2006, o Jornal Valor Econômico veiculou a matéria, contendo a especulação da proposta da Secretaria da Reforma do Judiciário que contava com Procuradoria da Fazenda Nacional como aliada:

- O cadastro nacional de bens imóveis da **Anoreg** também despertou o interesse da Procuradoria Geral da Fazenda (PGFN), que no ano passado conseguiu aprovar um novo artigo no Código Tributário Nacional (CTN) para autorizar o fisco a bloquear bens de devedores. O artigo 185-A prevê que a Fazenda pode determinar a indisponibilidade dos bens do devedor, já visando o futuro cadastro nacional da Anoreg. Sem a penhora **ON-LINE** de veículos e imóveis, a PGFN pretendia construir um grande cadastro de bens financeiros, imóveis dos contribuintes para viabilizar a aplicação do artigo.

O que era apenas cogitado tornou-se realidade, no início de setembro de 2007, a capital do Estado de São Paulo, passará por uma prova de funcionalidade do sistema que permite que o magistrado efetue as eletronicamente as solicitações de penhora ao Registro Imobiliário.

Sem adentrar na ilegalidade do sistema, pois debater essa questão, exige uma longa jornada jurídica com remotas possibilidades de êxito, visto que o BANCEN-JUD já está radicado no Poder Judiciário, alguns pontos controvertidos devem ser destacados de plano.

Nesse contexto, a penhora gravada na matrícula do imóvel, pode não causar impacto imediato ao devedor, que poderá utilizar-se meios protelatórios até o desfecho da execução, como:

- alegar excesso de execução.
- Impugnar a avaliação do bem
- Inconsistência entre o valor consignado na matrícula e o real valor do mercado.

- Embargos à execução, embargos de terceiros e exceção de pré-executividade.

De outra banda, afetado o imóvel de moradia, tem-se que o morador se manifestará brevemente para não correr o risco de perder o seu lar. Todavia, pelo princípio da impenhorabilidade dos bens de família, o imóvel de moradia, que nem sempre é o único bem da família, é adstrito como garantia subjetiva de dívidas relacionadas ao próprio imóvel conforme dispõe o art. 3º da Lei nº 8.009/90.

Desta forma, a penhora de imóvel nessas características que não se enquadram nas hipóteses legalmente previstas, será serenamente oponível, enfraquecendo a eficácia do sistema eletrônico.

A proposta do sistema relativamente aos imóveis demonstra que alguns vícios do BANCEN-JUD não serão constatados, como por exemplo, ao informar eletronicamente dados do devedor, (no BANCEN-JUD, utiliza-se o CPF), a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo—ARISP, que assinou convênio, recepciona a solicitação do magistrado e fisicamente realizará a pesquisa e providenciará a averbação na matrícula do imóvel desejado.

As conseqüências jurídicas da penhora **on-line** de imóveis serão verificadas em curto prazo, principalmente em relação a tributos e multas, pois a informalidade da transferência de domínio frente à burocracia e onerosidade, será um ponto delicado para operacionalizar o sistema. Os efeitos dessa postura da sociedade, proporcionarão grande número de discrepância em âmbito fiscal, especificamente em no que tange execuções fiscais providas pela Fazenda Pública pra reaver débitos de IPTU, ITBI e ITCM, e ainda taxas e multas geradas pelo imóvel, em que suposto devedores serão compelidos a rebaatar a cobrança de débitos cuja responsabilidade é de terceiro.

Conclui-se que a penhora on-line de imóveis, que chega com o viés de economia processual e agilidade, pode tornar um pandemônio a vida do cidadão, de forma que poderá ser friamente penalizado, por não cumprir as obrigações formais do ato de alienação da propriedade ou domínio útil. Percorrendo uma complexa via, até a prova de idoneidade. Inevitáveis, portanto, será o reflexo negativo, de precária administração do passivo, o que antes estava salvaguardado pela morosidade da justiça.

<sup>1</sup> Advogado Tributário da Neder Sociedade de Advogados