

A penhora de frutos e rendimentos de imóveis na prática do registro imobiliário

Luiz Juarez Nogueira de Azevedoⁱ

O Código de Processo Civil de 2015 traz importante inovação quando, em lugar do *usufruto de móvel ou imóvel*, contemplado nos artigos 717 a 724 do regimento processual de 1973, institui, em seus artigos 868 e 869, com os respectivos parágrafos, a possibilidade da *penhora de frutos e rendimentos*, que pode ter como objeto tanto móveis ou imóveis.

Assim, tornou-se possível, em lugar da penhora do próprio bem ou da instituição de usufruto, efetuar-se penhora restrita à fruição dos rendimentos que possam se originar da sua exploração econômica (de bem móvel ou imóvel). Essa modalidade de penhora importará na perda temporária, pelo proprietário ou titular de direito real, “do direito de gozo do bem, até que o exequente seja pago do principal, dos juros, das custas e dos honorários” (art. 868, caput).

Para tanto, o juiz deverá nomear administrador-depositário, que poderá ser tanto o exequente como o próprio executado (art. 868, caput, e art. 869, caput). Não havendo acordo, será nomeado profissional qualificado para a função (art. 869). A forma de administração, em caso de discordância entre exequente, executado e administrador, será decidida pelo juiz (art. 869, § 1º). Se o imóvel estiver arrendado, quando o administrador não for terceira pessoa, o aluguel ou renda será pago diretamente ao exequente (art. 869, § 3º).

O exequente ou administrador, conforme o caso, poderá ele próprio celebrar locação do imóvel, ouvido o executado (art. 869, § 4º).

Repercussões no Registro de Imóveis

A despeito de opiniões em contrário, é fora de dúvida que tais penhoras, quando se trate de imóveis, não podem ser recusadas pelo Registro Imobiliário. Além de expressamente previstas na lei processual, seu acesso ao tomo imobiliário, com a natureza de decisão judicial, é contemplado expressamente pelo art. 167, II, 12, da LRP, e, de modo genérico, admitido pelo novo princípio da concentração (Lei 13.097, art. 54, II).

A peculiaridade do novo instituto, quando ao Registro de Imóveis, consiste em que, para formalização da penhora de frutos e rendimentos de imóvel, não será necessária a lavratura de auto ou termo de penhora. O título hábil para inscrição será a certidão da decisão que tiver decretado a penhora de frutos e rendimentos. A decisão do juiz, no caso de imóveis, bastará para instruir a averbação (art. 868, §§ 1º e 2º).

Para tanto, a fim de poder o registrador observar os princípios da legalidade e da especialidade objetiva e subjetiva (CNNR-RS, art. 315, VI, IX e X), a certidão da decisão judicial terá que observar certos requisitos, que são:

- a. A identificação das partes ou interessados (exequente, executado, arrendatário ou locatário, se houver);
- b. o número da matrícula do imóvel constrito e a menção de contrato de locação ou análogo, se existir;
- c. o valor da causa que constar da petição inicial da execução ou cumprimento de sentença.

Fica claro que, se esses requisitos não constarem da decisão propriamente dita, deverão constar da certidão que for extraída para efeito de averbação.

Devido à sua natureza constitutiva, uma vez que importa na transferência temporária do uso e gozo do imóvel pelo exequente, a certidão de que cuida o § 2º do art. 868 terá que conter os dados de identificação do credor, do devedor (=que terá que ser o proprietário ou titular de direito real apropriado) e, se houver, do administrador-depositário nomeado para administrar o imóvel. A averbação, por isso, e também em função de seus efeitos de publicidade *erga omnes* terá ser completa em seus aspectos formais e materiais.

Para a averbação da penhora não será exigido, porém, que a certidão descreva os imóveis afetados, bastando a indicação do respectivo número de matrícula. Tampouco deve ser exigido o prévio registro de contrato de arrendamento, locação ou análogo. Isto porque os contratos de arrendamento rural não são sujeitos a registro; e, quando se tratar de imóveis urbanos, o registro ou averbação do contrato de locação somente se faz em casos reduzidos, determinados em lei. O registro dos contratos de locação só será obrigatório se o contrato de locação contiver cláusula de vigência em caso de alienação (Lei 6.015, art. 167, I, 3), ao passo que sua averbação apenas se fará se tiver sido instituído direito de preferência do locatário em caso de alienação do imóvel locado (art. 167, II, 16).

Quanto a ser indicado na averbação o nome do administrador-depositário, isso somente acontecerá se ele tiver sido nomeado na própria decisão que deferiu a penhora. Observa-se, a tal propósito, uma certa contradição entre os artigos 868 e seus parágrafos e o caput do art. 869. Uma leitura resumida ao art. 868 e seus parágrafos leva à conclusão de que a nomeação do administrador-depositário e sua investidura devem ser concomitantes ao deferimento da penhora, de modo a permitir a imediata averbação da decisão na matrícula imobiliária. O artigo 869, contudo, ao determinar a “ouvida da parte contrária”, não permite concluir que a nomeação do administrador-depositário deva ser feita na própria decisão que tiver deferido a penhora dos frutos e rendimentos. A teor do art. 869 isso não será possível porque a nomeação do administrador-depositário depende da oitiva da parte contrária. Para nomear o exequente ou o executado, o juiz terá primeiro que ouvir a parte adversa; e, para nomear pessoa estranha, deverá ouvir ambas as partes o exequente e executado. Essas formalidades demandam abertura de prazos, intimações e outras delongas que não impedem a imediata averbação da decisão.

Essas disposições da lei, ao renderem excessiva homenagem ao princípio do contraditório, na verdade só servem para complicar algo que poderia ser simplificado. Nada deveria impedir que uma parte ou outra, ou mesmo uma terceira pessoa, pudessem ser escolhidas para o encargo. Quem não se conformasse poderia se insurgir pelos meios recursais adequados.

Por isso mesmo, acredito, em interpretação conforme os princípios da celeridade e da efetividade do processo, que a averbação será possível desde logo, independentemente da nomeação de administrador-depositário.

¹ Oficial do Registro de Imóveis de Passo Fundo-RS