

Considerações sobre a averbação de penhoras de créditos por alugueis ou arrendamentos

1. O parágrafo 1º do novo CPC, ao cuidar da penhora de frutos e rendimentos de bem imóvel tem ressonâncias no Registro de Imóveis. É que, se a penhora incidir sobre frutos e rendimentos de imóveis, sua eficácia e condicionada a averbação no registro de imóveis.

O dispositivo em tela apresenta a seguinte redação:

1º. A medida tem eficácia com relação a terceiros a partir da publicação da decisão que a conceda ou de sua averbação no ofício imobiliário, em caso de imóveis.

Mostra-se inequívoco que, segundo o texto legal, para a penhora produzir efeito com relação a terceiros, é **obrigatória** a sua averbação na respectiva matrícula imobiliária.

2. De outra parte, para viabilizar a averbação, é preciso, no mínimo, que o termo ou auto de penhora se revista dos elementos indispensáveis, determinados no art. 838, I a IV, do CPC, a saber:

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.

No caso, o depositário dos bens será o “administrador-depositário” de que cuida o cabeço do art. 868 e o termo de penhora deverá conter referência explícita a sua nomeação.

3. Também será imprescindível, para perfeita observância do inciso III do art. 838, que a descrição dos bens penhorados, ou seja, do crédito por alugueis ou valores de arrendamento, o identifique precisamente, com nome e demais dados de identificação do devedor, origem do débito (contrato ou outro negócio jurídico), prazo e condições, se houver.

4. Quanto à averbação na matrícula de penhora de créditos por locativos ou assemelhados, prevista no art. 868 do Código de Processo Civil, embora possa parecer estranha ao sistema do registro de imóveis, acredito ser possível, tendo em vista o princípio da concentração, consagrado explicitamente em nossa legislação pelo artigo 54 da Lei 13.097, de 2015, assim vazado:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

(...)

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei;

Efetivamente, o inciso III do artigo 54, suso transcrito, além das restrições administrativas ou convencionais a que se refere, prevê que “outros ônus previstos em lei” possam ser inscritos na matrícula, sob a forma de averbação, a fim de prevenir eventual eficácia de atos contraditórios posteriores. Neste caso, a inscrição encontra arrimo legal no próprio art. 868, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015.

5. A derradeira indagação a fazer é se, para serem inscritas as penhoras de créditos previstas no art. 868 do CPC, deva ser observado o **princípio da continuidade**, contemplado nos artigos 195 e 237, da Lei dos Registros Públicos.

A meu ver, nesses casos, a averbação das penhoras não depende de apresentação de título anterior (requisito determinado pelo artigo 237). Quanto ao artigo 195, a aplicação do princípio da continuidade restringe-se às hipóteses de disposição ou oneração do próprio imóvel. Neste caso trata-se de ônus de natureza puramente processual, imposto a créditos por alugueres ou preços de arrendamento, que não abrange próprio imóvel.

No que diz respeito ao artigo 237, para a simples averbação — e não registro — da penhora de crédito é prescindível a apresentação de título anterior. Que título anterior seria esse? O contrato de locação e o contrato de arrendamento. Atente-se, porém, que o registro de contrato de arrendamento, por não ser previsto na legislação de regência, não tem lugar no tomo imobiliário. O contrato de locação, de sua parte, apenas é suscetível de registro quando se trate de resguardar sua vigência em caso de alienação (Lei 6.015/73, art. 167, III) ou de averbação para fins de permitir o exercício do direito de preferência (art. 167, II, 16). Por isso, não seria admissível exigir-se registro prévio de títulos que não podem ser abrigados no albo imobiliário.

6. Portanto, em síntese conclusiva, pode ser afirmado que:

1º - por existir expressa previsão legal, as penhoras de créditos por aluguéis, arrendamentos e outras rendas originárias de imóveis podem ser averbadas nas matrículas correspondentes;

2º - o auto ou termo de penhora deve obedecer rigorosamente ao disposto no art. 838, I a IV, combinado com o art. 868, § 1º, do CPC;

3º - para perfeita observância do art. 838, III, do CPC, os créditos objeto de constrição devem ser perfeitamente identificados quanto a sua natureza, origem, nome e perfeita identificação do devedor, valor, prazo e eventuais condições;

4º - nenhum título anterior concernente ao crédito ou sua origem deve ser exigido para as averbações previstas no art. 868, § 1º, do CPC.

Passo Fundo, 25 de março de 2021.

LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO-RS