EXECUÇÃO FISCAL (1116) Nº 0800094-51.2017.4.05.8306
EXEQUENTE: MINISTERIO DA FAZENDA
EXECUTADO: DISBETIL DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS TIMBAUBENSE LTDA, MARINALDO ROSENDO DE ALBUQUERQUE, EDUARDO JOSE LINS BELEM, SANDRO LUIZ GUEDES BARBOSA
ADVOGADO do(a) EXECUTADO: ERIC MORAES DE CASTRO E SILVA - PE18400

DECISÃO

A Fazenda Nacional requereu a alienação dos bens penhorados por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado pela plataforma COMPREI.

As tentativas de constrição de ativos financeiros e veículos mostraram-se infrutíferas ou insuficientes. Na sequência, foi deferida a penhora de imóveis indicados pela exequente, realizada diligência de penhora e avaliação, e intimados os executados. Certificou-se o decurso do prazo para oposição de embargos sem manifestação.

A oficiala de justiça, contudo, deixou de penhorar os lotes da Quadra C do Loteamento Lauro Borba, diante da informação de que integrariam área de moradia, além de se tratar de área alagada e não edificante. Também consta dos autos escritura pública de instituição voluntária de bem de família relativa ao imóvel de matrícula nº 6715.

O Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de id. nº 186695402 informou que a penhora foi efetivamente registrada na matrícula nº 1090, de propriedade de Marinaldo Rosendo de Albuquerque. Quanto às matrículas nº 4301, 4380, 4381, 4382, 4403, 4405, 4468, 4586, 4587, 4588, 4589, 4689, 4690, 4691, 4692, 4693 e 4694, o cartório solicitou orientação judicial acerca da possibilidade de registro da penhora sobre o Direito Real à Aquisição titularizado pelo executado, na condição de devedor fiduciante.

Decido.

Da possibilidade de alienação por iniciativa particular

O pedido é juridicamente admissível. O art. 880 do CPC autoriza a alienação por iniciativa do exequente ou por corretor ou leiloeiro credenciado, cabendo ao juízo fixar prazo, publicidade, preço mínimo, condições de pagamento e garantias:

Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

§ 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

No caso, há requerimento expresso da exequente, avaliação realizada, intimação dos executados e certificação do decurso do prazo para embargos. Além disso, o Ofício de id. 186695402 confirmou que a penhora foi efetivamente registrada na matrícula nº 1090. Está, portanto, suficientemente delimitado o objeto sobre o qual poderá prosseguir a expropriação.

A autorização, contudo, deve observar estritamente o bem efetivamente constrito, não alcançando bens que não foram penhorados ou cuja situação jurídica ainda não esteja definida.

Da exclusão dos bens cuja penhorabilidade não está suficientemente esclarecida

A autorização de alienação não alcança automaticamente todos os imóveis indicados na petição da exequente. Somente podem ser submetidos à expropriação os bens ou direitos efetivamente penhorados, individualizados e juridicamente disponíveis para alienação.

Os lotes da Quadra C do Loteamento Lauro Borba não foram penhorados pela oficiala de justiça, que registrou informação sobre sua integração à área de moradia, a existência de área alagada e a ausência de edificabilidade. Diante desse registro, não há, neste momento, título constritivo apto a autorizar a inclusão desses lotes na plataforma COMPREI. A questão poderá ser reavaliada após esclarecimento específico da situação fática e registral, com eventual manifestação dos interessados, mas os bens devem permanecer fora da alienação ora autorizada.

Também deve ser excluído, por ora, o imóvel de matrícula nº 6715, relativamente ao qual foi apresentada escritura pública de instituição voluntária de bem de família, destinada à residência familiar. A mera existência do documento não encerra, por si só, todas as questões sobre a eficácia e a oponibilidade da instituição, mas impede que o imóvel seja alienado sem exame específico da alegação de impenhorabilidade e sem decisão expressa sobre a validade da constrição. A cautela é necessária para evitar que a alienação produza situação de difícil reversão antes da análise da proteção alegada.

Dos direitos aquisitivos decorrentes de alienação fiduciária

Quanto às demais matrículas abrangidas pelo Ofício de id. nº 186695402, as certidões indicam a existência de alienação fiduciária, mas o cartório não informou o registro da penhora dos direitos aquisitivos. Ao contrário, solicitou orientação judicial sobre a possibilidade de realizar essa constrição.

A propriedade fiduciária não pode ser confundida com o direito patrimonial do executado. O art. 835, XII, do CPC prevê a penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: (...) XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia; XIII - outros direitos.

Assim, eventual futura alienação deverá recair somente sobre o Direito Real à Aquisição do executado, após sua individualização, registro e certificação nos autos. Não é possível, neste momento, incluir as referidas matrículas na plataforma COMPREI, tampouco anunciar a alienação dos imóveis como se fossem de propriedade plena do executado.

Ante o exposto:

a) DEFIRO a alienação por iniciativa particular, pela plataforma COMPREI, exclusivamente do imóvel da matrícula nº 1090, cuja penhora foi efetivamente registrada;

b) EXCLUO, por ora, da alienação os lotes da Quadra C, o imóvel da matrícula nº 6715 e os imóveis das demais matrículas abrangidas pelo Ofício de ID nº 186695402;

c) OFICIE-SE ao Cartório de Registro de Imóveis de Timbaúba/PE para que informe, quanto às matrículas nº 4301, 4380, 4381, 4382, 4403, 4405, 4468, 4586, 4587, 4588, 4589, 4689, 4690, 4691, 4692, 4693 e 4694, se é possível registrar a penhora exclusivamente sobre o Direito Real à Aquisição do executado, sem atingir a propriedade fiduciária do credor;

d) Após a resposta cartorária, intime-se a Fazenda Nacional para manifestação e, se for o caso, para indicar especificamente os direitos aquisitivos que pretende alienar, com a respectiva matrícula, avaliação e situação contratual.

Goiana, data da assinatura eletrônica.

[documento assinado eletronicamente]

Juiz Federal