



Penhora online de imóveis é pouco usada pela Justiça paulista

Às vésperas de completar um ano, em 1º de junho de 2009, o sistema eletrônico para averbações de penhoras no Registro de Imóveis (a penhora online de imóveis) ainda é pouco usado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, segundo avaliação de advogados. O sistema permite a pesquisa e localização de bens imóveis em nome de pessoas que estão sendo processadas por dívidas.

A essência dessa ferramenta consiste em possibilitar uma comunicação virtual direta entre o juiz e os registradores imobiliários. Por esse sistema, o juiz pode, além de determinar a averbação de penhora de determinado imóvel, fazer pesquisa, visando localizar bens imóveis em nome de determinada pessoa, bem como requerer certidão a respeito. O serviço foi desenvolvido pelos juízes da Equipe Extrajudicial da Corregedoria Geral e implantado em parceria com a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), que ficou responsável por hospedar o sistema em seus servidores exclusivos e disponibilizá-lo a todos os juízes e cartórios judiciais e aos registradores de imóveis do estado.

Segundo o advogado Luiz Gustavo de Oliveira Ramos, sócio do Rayes, Fagundes e Oliveira Ramos Advogados, o sistema apresenta algumas vantagens, mas ainda está longe de ser uma solução que propicie, com rapidez, a localização e a penhora de imóveis do devedor. “Como não há uma base de dados unificada para todos os imóveis registrados em cartórios de São Paulo, o sistema, na verdade, apenas permite que os pedidos de localização sejam encaminhados aos cartórios conveniados, de maneira a ser necessário aguardar a resposta de cada cartório sobre a existência ou não de imóveis em nome do devedor”, destaca. “Além disso, ainda é bem limitado o número de cartórios conveniados ao sistema, o que restringe os resultados a quase todos os cartórios da capital e a apenas alguns do interior do estado”, completa. Ramos também aponta a pouca divulgação do sistema, de modo que, ainda hoje, muitos juízes e advogados não sabem como utilizá-lo.

A advogada Milena Pizzoli Ruivo, sócia do escritório Valarelli Advogados Associados, avista soluções mais próximas com o envolvimento dos cartórios no processo. “De qualquer forma, o importante é que temos à disposição dos credores, mais um mecanismo cuja eficiência se mostrará indiscutível em pouco tempo, quando o convênio abranger a grande maioria dos cartórios. A justiça moderna deve ser eficaz e acompanhar o ritmo das relações negociais. Cite-se como exemplo a penhora online de aplicações financeiras criadas há tão pouco tempo (2006) e com dificuldades iniciais de implantação, hoje já é utilizada como o principal meio de tentativa de satisfação de uma execução”, destaca.

A advogada Ana Paula Corrêa Gomes, do escritório Tostes & Coimbra Advogados, aponta que este tipo de penhora vem sendo usado ainda em pequena escala, já que os imóveis estão apenas em quarto lugar — atrás de dinheiro, veículos e bens móveis — na ordem preferencial estabelecida pelo artigo 655 do Código de Processo Civil com relação a penhora em virtude do processo executivo. “Superada a ordem preferencial da realização da penhora prevista na legislação civil, a ocorrência da penhora online sobre imóveis ainda carece de mais experiência na prática jurídica, o que não impede sua realização.”

Para o advogado Carlos Artur André Leite, do escritório Salusse Marangoni Advogados, “esses mecanismos que agilizam o efetivo recebimento por parte dos credores é uma tendência que veio para ficar, como um elemento indutor do crescimento do crédito e da redução de juros das operações, ainda



hoje penalizadas pela morosidade e pouca efetividade dos meios de cobrança, tornando nossa justiça mais efetiva, visto que a 'Justiça que tarda é falha'".

Date Created

27/05/2010