**MODELO DE PETIÇÃO**

**EXECUÇÃO. PENHORA. PEDIDO DE TRANSFERÊNCIA PARA OUTRO IMÓVEL OU REDUÇÃO**

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

Execução de sentença n. ...

(nome) e sua mulher (nome), requerentes, por seu advogado *in fine* assinado, nos autos da execução epigrafada promovida por ..., vem, respeitosamente, expor e ao final requerer:

I- O *QUANTUM* EXEQUENDO E A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO -

O VALOR DO DÉBITO EM EXECUÇÃO CORRESPONDE (atualizado até a data de hoje) AO PERCENTUAL DE 17% (DEZESSETE POR CENTO) DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CARACTERIZADO ÀS ESCANCARAS O EXCESSO DE EXECUÇÃO -

POSSIBILIDADE DA PENHORA SER SUBSTITUÍDA POR OUTRO IMÓVEL -

OBRIGATORIEDADE DA REDUÇÃO DA PENHORA -

1. Na data da distribuição da presente execução de sentença (...) o débito exequendo era de R$ ... (...) -- vide fls. ...

2. Atualizando monetariamente esse débito pela tabela da Corregedoria de Justiça, mais a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, o *quantum* exequendo atingirá a cifra de R$ ... (...).

3. O imóvel penhorado foi avaliado através de carta precatória cumprida na comarca de ... E conforme o “*auto de avaliação*” de fls. ..., o imóvel foi avaliado em R$ ... (...).

4. Portanto, de chofre se infere a existência de “*excesso de penhora*”, sendo essa a oportunidade legal para que o d. Juízo decida acerca da transferência ou redução da penhora, *ex vi* art. 874, I do Digesto Processual Civil.

5. Tendo a dívida em execução o valor atualizado de R$ ... e o bem penhorado avaliado em R$ ... verifica-se que a dívida representa o percentual ínfimo de 17% (dezessete por cento) sobre o valor da dívida.

6. Nestas circunstâncias, data vênia, está evidenciado à saciedade o excesso de penhora, impondo-se a sua redução, vez que *“há limites na penhora, pois a execução por quantia certa há de agredir o patrimônio do devedor até apenas onde seja necessário para a satisfação do direito do credor*” (Humberto Theodoro Jr., Curso de Dir. Proc. Civil, Forense, 33ª ed., vol. II, p.183).

7. O colendo SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA por reiteradas oportunidades consagrou que a penhora há de ser equilibrada entre o valor do crédito e o do bem penhorado, pois vigora no direito pátrio a dicção do art. 805 do CPC[[1]](#footnote-1)que a execução se realizará da maneira menos gravosa para o devedor. Confiram-se os arestos do STJ:

*“Desnecessário que a penhora recaia sobre a totalidade dos bens dados em garantia, desde que aqueles constritos sejam suficientes a assegurar a efetividade da execução. Aplicação do princípio do art. 620 do CPC”* (Resp 260.895/MG, DJ 27.04.2004).

*“Desnecessário que a penhora recaia sobre a totalidade dos bens dados em garantia, desde que aqueles constritos sejam suficientes a assegurar a efetividade da execução. Aplicação do princípio inscrito no art. 620 do CPC”* (Resp 258.334/MG, DJ 25.06.2001).

*“Desnecessária a penhora da totalidade dos bens dados em garantia, desde que aqueles constritos sejam suficientes para assegurar a execução. Aplicação do princípio da menor gravosidade do processo executivo”* (Resp 40.437/MG, DJ 20.11.2000).

8. Noutro canto, os executados são coproprietários de um imóvel localizado na cidade de ... (...), Rua ...n. ..., registrado na matrícula n. ..., perante o Cartório de Registro de Imóveis de ..., recentemente avaliada em R$ ... (...).

9. Verifica-se da avaliação realizada pela “*Imobiliária* ...”, empresa idônea e séria daquele município, que as características do imóvel são nobres, corroborados pelos dados lançados no laudo e fotografias anexadas (doc. n. ...)

10. Acresce-se à *vexatio quaestio* que o imóvel penhorado se constitui na residência dos executados e de sua família, que detém a proteção constitucional legal de proteger a habitação do núcleo familiar. Não há como deixar de não se sensibilizar na situação em debate, que os devedores são meros “*fiadores*” da devedora principal e agora se vêm com seu lar penhorado por débitos de terceiros, rogata vênia.

11. Ademais, a transferência de penhora para outro bem encontra albergue legal (CPC, arts. 874, I[[2]](#footnote-2) e 805) e em nada prejudicará o autor, pois o imóvel retro identificado atende perfeitamente para o fim colimado de garantia do juízo e satisfação do credor, *permissa venia*, não se justificando na situação esquadrinhada o desalojamento de uma família.

12. O ínclito SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA em circunstâncias idênticas à *sub examine*, que o executado é proprietário de outro bem além da sua residência, pontuou pela transferência da constrição, como maneira salutar de se preservar o local de moradia do núcleo familiar:

*“O devedor não perde o direito de alegar a impenhorabilidade de bem de sua propriedade. Nos casos em que a família resida no imóvel que nomeou a penhora, possível a indicação de outro para substituir como forma de proteção à entidade familiar, que goza de amparo especial da Carta Magna*” (STJ, Resp n. 646.416/RS, DJ 28.02.2005).

13. Não discrepa o respeitado TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS:

*“PROCESSUAL CIVIL- EXECUÇÃO- CONTRATO DE LOCAÇÃO- FIADOR E LOCATÁRIO- PENHORA DE IMÓVEL DOS FIADORES- BEM DE FAMÍLIA- EXCEÇÃO PREVISTA NA LEI 8.009/90- VIOLAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA IGUALDADE E DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA- DÍVIDA DE PEQUENA EXPRESSÃO- OFERTA DE OUTROS BENS- FORMA MENOS GRAVOSA- SUBSTITUIÇÃO- CABIMENTO. -Os locativos contratados na vigência do Código Civil/1916 prescrevem em 05 anos, conforme art. 178 §10, IV. -Em face da solidariedade existente entre locatário e fiador, permite-se ao locador a opção de cobrar o débito locatício em conjunto ou individualmente de qualquer uma das partes, conforme art. 904 do Código Civil/1916. -A execução não pode levar o devedor ao estado de penúria e à condição de indignidade humana. -Se o executado é o fiador e os bens penhorados são essenciais à sua existência, pelo inciso VII, da Lei nº 8.009, de 1990, inserido pela Lei nº 8.245, de 1991, a constrição deve ser afastado porque sua incidência viola o princípio constitucional da igualdade e da dignidade da pessoa humana. -Os princípios de direito têm, dentre outras, a finalidade de auxiliar o intérprete da lei e estão acima desta. Se a lei viola um princípio, aplica-se este. -Havendo bens móveis outros, suficientes e penhoráveis, possível a substituição da penhora do imóvel residência da família, pelos bens móveis nomeados pelo devedor, evitando-se o desalojamento da família”* (TAMG - 2.0000.00.478532-8/000- Des. Rel. MÁRCIA DE PAOLI BALBINO - 9ª Câmara Cível - DJ 30.12.2004).

14. Em miúdos, os executados são coproprietários de outro imóvel cuja avaliação é mais que suficiente para a garantia do juízo e a quitação do credor. A penhora recaiu sobre a residência dos executados. A lei permite a transferência da penhora para outro imóvel, seguro o juízo, como ocorre na *specie*, preservando a residência familiar e a menor onerosidade ao devedor.

II- PEDIDOS

15. ***Ex positis***, os executados Requerem:

- com fulcro no art. 874, I do CPC seja a penhora realizada sobre a residência dos executados juntada aos autos nas fls ..., avaliado judicialmente em R$....

- em primeira premissa: seja transferida para o imóvel de copropriedade dos executados, localizado na cidade de ..., Rua ... n. ..., registrado na matrícula n. ..., perante o Cartório de Registro de Imóveis de ..., recentemente avaliada em R$ ... (...), lavrando-se o competente termo de penhora e depósito, figurando o codevedor ... como depositário, e , posteriormente, expedição de carta precatória para inscrição da penhora nesse percentual. E, via de consequência, cancelando-se a penhora de fls. ...;

- em segunda premissa: acaso superada a proposição anterior, seja a penhora reduzida ao percentual de 17% (dezessete por cento) sobre o imóvel constritado às fls. ..., lavrando-se novo termo de penhora no qual o codevedor ... figurará como depositário.

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. **Art. 805**.  Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado [↑](#footnote-ref-1)
2. **Art. 874.** Após a avaliação, o juiz poderá, a requerimento do interessado e ouvida a parte contrária, mandar: I - reduzir a penhora aos bens suficientes ou transferi-la para outros, se o valor dos bens penhorados for consideravelmente superior ao crédito do exequente e dos acessórios; [↑](#footnote-ref-2)