



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

FORO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

2ª VARA

Avenida 9 de julho, nº 90, Centro - CEP 13990-000, Fone: .., Espírito Santo do Pinhal-SP - E-mail: pinhal2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao PÚBLICO: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1500594-89.2017.8.26.0180**
 Classe - Assunto: **Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
 Exequente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL**
 Executado: **Claudio Antonio Alves Mario**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alexandre Augusto Bettencourt Pitorri**

Vistos.

1- De fato, estando o imóvel penhorado alienado fiduciariamente, mostra-se inviável a penhora do imóvel em si, pois sua propriedade não pertence ao executado, mas ao agente financeiro.

É certo que, apesar de eventual consideração da obrigação tributária como tendo caráter "propter rem", é certo que o próprio E. TJSP tem indeferido a penhora do imóvel como um todo em casos tais, admitindo-a apenas quanto aos direitos aquisitivos do devedor fiduciante. Nesse sentido:

APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL – IPTU E TAXAS –
Exercício de 2012 – Saldo de acordo de parcelamento descumprido – Alegação de nulidade da CDA, por falta de notificação do lançamento – Inocorrência – Presunção de envio do carnê do IPTU para o endereço indicado no cadastro municipal do contribuinte – Alegação de Nulidade da penhora – Inocorrência – Retificação da penhora para recair apenas sobre os direitos do devedor advindos do contrato de alienação fiduciária do imóvel, ficando prejudicada a necessidade de intimação do cônjuge, por não se tratar mais de penhora sobre o imóvel – Sentença que julgou improcedentes os embargos à execução fiscal mantida por seus próprios fundamentos – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1000572-68.2019.8.26.0358; Relator (a): Rezende Silveira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Mirassol - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 30/07/2020; Data de Registro: 30/07/2020)

Embargos de Terceiro – IPTU – Execução Fiscal - Imóvel alienado fiduciariamente - Execução dirigida exclusivamente contra devedor fiduciante - Situação em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

FORO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

2ª VARA

Avenida 9 de julho, nº 90, Centro - CEP 13990-000, Fone: .., Espírito Santo do Pinhal-SP - E-mail: pinhal2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

que inviável a penhora do imóvel como um todo, não sendo o devedor, mercê da garantia outorgada, titular do domínio - Caráter propter rem da obrigação que, em absoluto, não se confunde com existência de direito real sobre a coisa - Impossibilidade de se penhorar, nesse caso, bem integrante do patrimônio de terceiro estranho à relação processual - Possibilidade quando muito de constrição dos direitos decorrentes da alienação fiduciária (art. 835, XII, do CPC), enquanto vigente a garantia - Precedentes do STJ - Sentença mantida - Recurso Improvido. Nos termos do § 11º, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários recursais devem ser majorados à razão de 1%, totalizando 11%, como bem fixado na r. sentença. (TJSP; Apelação Cível 1001703-29.2019.8.26.0439; Relator (a): Burza Neto; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Pereira Barreto - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 16/06/2020; Data de Registro: 16/06/2020)

Agravo de Instrumento - Execução Fiscal - IPTU 2008 a 2011 - Decisão que indeferiu pedido de penhora sobre bem imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, não pertencente ao executado - Possibilidade da constrição sobre os direitos do executado decorrente da alienação fiduciária. Precedentes deste Tribunal e do C. STJ - Decisão reformada - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2093999-51.2015.8.26.0000; Relator (a): Cláudio Marques; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Itapira - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 18/02/2016; Data de Registro: 29/02/2016)

Assim, necessário readequar a penhora, para que recaia sobre os direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel. Manifeste-se a exequente informando se aceita tal alteração, ou se prefere desistir da penhora, no prazo de 15 dias.

2- De todo modo, caso seja feita tal penhora sobre os direitos aquisitivos, mostra-se desnecessária a intimação do cônjuge do executado, por se tratar tal direito aquisitivo de direito pessoal, nos termos do primeiro arresto acima citado.

3- Por outro lado, a avaliação de tais direitos aquisitivos, para fins de alienação, corresponde ao valor das prestações adimplidas do financiamento pela parte executada. Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

FORO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

2ª VARA

Avenida 9 de julho, nº 90, Centro - CEP 13990-000, Fone: .., Espírito Santo do Pinhal-SP - E-mail: pinhal2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao PÚBLICO: das 13h00min às 17h00min

Agravo de Instrumento. Ação de Execução. Decisão que entendeu que os valores de prestação efetivamente pagos não podem servir como base de avaliação dos direitos, e rejeitou a impugnação da determinação da avaliação. Inconformismo. Impossibilidade de penhora de bens garantidos por alienação fiduciária. Possibilidade da constrição sobre os direitos do executado no respectivo contrato. Penhora que recai sobre os direitos aquisitivos que a devedora possui sobre os imóveis adquiridos. Desnecessária a avaliação do bem gravado. Valor referente aos direitos aquisitivos que a agravada possui sobre o imóvel que equivale ao valor das prestações adimplidas do financiamento. Decisão reformada. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2241481-22.2023.8.26.0000; Relator (a): Hélio Nogueira; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2023; Data de Registro: 29/10/2023)

Assim, caso a exequente concorde com a adequação da penhora, deverá a CEF trazer aos autos documento apontando qual o valor do financiamento saldado até esta data, após o que deverão se manifestar as partes.

Entretanto, por ora, esta é apenas uma observação, pois tal penhora só será formalizada se aceito pela exequente, e só depois da formalização é que ocorrerá a avaliação.

4- Ante o exposto, fica suspenso o leilão antes determinado. Comunique-se o senhor leiloeiro.

Uma vez resolvida em definitivo a questão "sub judice" (a saber, penhora do imóvel "versus" penhora dos direitos aquisitivos), será deliberado a respeito do cancelamento definitivo do leilão.

Intime-se.

Espírito Santo do Pinhal, 01 de dezembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**