


**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 Público: 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 aresto 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**