



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000268744

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2210815-04.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Caieiras, em que é embargante B I ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES SC LTDA, é embargado MUNICÍPIO DE CAIEIRAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **por maioria de votos embargos de declaração parcialmente acolhidos, vencido o 2º juiz**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 20 de março de 2025.

GERALDO XAVIER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de Declaração 2210815-04.2024.8.26.0000/50000

Embargante: B I Administração e Participações Limitada

Embargada: Décima Quarta Câmara de Direito Público

Comarca: Caieiras

Voto 58.190

Embargos de declaração. Omissão. Vício configurado.

Agravo de instrumento. Imposto predial e territorial urbano. Exercícios de 2015 e 2016. Rejeição de objeção de não executividade. Desacerto. Alegação de falta de citação da coexecutada. Descabimento. Falta de interesse processual.

Pedido de que a penhora recaia sobre o imóvel. Admissibilidade. Devedora despida da posse do bem há 35 (trinta e cinco) anos. Ordem preferencial de penhora passível de relativização diante das circunstâncias do caso concreto. Cobrança que deve ter por objetivo a satisfação do crédito da maneira menos onerosa ao devedor. Inteligência do artigo 11, IV, da Lei 6.830/80, combinado com os artigos 805 e 829, § 2º, do Código de Processo Civil. Agravo parcialmente agasalhado.

Cuida-se de tempestivos embargos de declaração opostos por B I Administração e Participações Limitada a acórdão prolatado em exame de agravo de instrumento: argui-se omissão, pede-se emenda.

Eis, sucinto, o relatório.

Cumpre agasalhar os embargos, visto como o acórdão recorrido deixou de manifestar-se acerca da alegação de falta de citação da coexecutada e da indicação do imóvel à penhora, matérias também não apreciadas pelo juízo de origem. Passa-se, portanto, à análise da matéria.

Quanto à validade, ou não, da citação da executada, carece a agravante de interesse processual para discutir a questão. Desse modo, não é caso de apreciar a matéria.

No tocante à penhora, o artigo 11 da Lei 6.830/80 e

o artigo 835 do Código de Processo Civil estabelecem ordem preferencial de penhora de bens. Não se trata de ordem estanque, que não admita alteração diante de especificidades verificadas no caso concreto.

Impende ressaltar, outrossim, que a execução se realiza no interesse do credor, como prescrevem os artigos 797 e 824 do Código de Processo Civil, mas também deve observar, tanto quanto possível, a forma menos onerosa ao devedor, conforme estipulam os artigos 805 e 829, § 2º, do Código de Processo Civil, “in verbis”:

“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.

“Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.”

“Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.

.....

“§ 2º A penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz, mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.”

Embora o valor do débito seja, possivelmente, muito inferior ao do imóvel, nas circunstâncias dos autos mostra-se necessário que a penhora recaia sobre esse bem para satisfazer o interesse do credor e evitar prejuízos maiores à agravante.

Afinal, a agravante já não detém a posse do bem há 35 (trinta e cinco) anos. Não se mostra justo, nem razoável, que o restante de seu patrimônio responda pela dívida, sendo possível que a satisfação do crédito dê-se pela expropriação do imóvel.

Tem-se, assim, como plenamente cabível a constrição pretendida pela agravante. Inexorável, diante do quadro acima gizado,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acolher, nessa parte, a pretensão recursal.

Posto isso, com esteio nos artigos 535 e 805 do Código de Processo Civil, acolhem-se os embargos de declaração com efeitos infringentes: dá-se parcial guarida ao agravo de instrumento e determina-se que a penhora recaia, preferencialmente, sobre o imóvel relacionado à exação.

Geraldo Xavier

Relator



Voto nº 48.319

Embargos de Declaração Cível nº 2210815-04.2024.8.26.0000/50000

Comarca: Caieiras

Embargante: B I Administração e Participações Sc Ltda

Embargado: Município de Caieiras

Interessado: Alice Morbeque dos Santos Aranha

DECLARAÇÃO DE VOTO

Divirjo da maioria.

Com relação à questão da penhora de imóvel já alienado, tenho que a constrição deveria recair sobre os direitos possessórios da compromissária compradora e não sobre o imóvel diretamente.

Isso porque deve ser considerando que o imóvel foi objeto de compromisso de venda e compra realizada com Ezequiel Domingos de Oliveira, em 30 de setembro de 1989 (fls. 31/32), que, posteriormente, vendeu para Alice Morbeque dos Santos Aranha (fls. 33/36) e que, também, vendeu para Maria José Timóteo dos Santos (fls. 37/44) no ano de 2010, ou seja, anterior aos fatos geradores do IPTU, que são de 2015 e 2016.

Ademais, o art. 11, VIII, da Lei de Execuções Fiscais, estabelece que:

“Art. 11 - A penhora ou arresto de bens obedecerá à seguinte ordem:

I a (VII) – (...)

VIII - direitos e ações.” – grifei -

Logo, a penhora pode recair sobre direitos que, no caso, advêm do instrumento particular de compra de venda de imóvel não registrado perante o

Cartório de Registro de Imóveis

Nesse sentido:

“Agravos de Instrumento. Execução fiscal. IPTU dos exercícios de 2013 a 2016. Decisão que indeferiu a penhora dos direitos possessórios do imóvel objeto de tributação, sob a justificativa de que o mesmo está em nome de terceiro e que não foi comprovado que a parte executada tenha realizado em seu nome qualquer contrato de compra e venda com a proprietária. Insurgência da municipalidade. Pretensão à reforma. Acolhimento. Em que pese não conste nos autos a cópia do contrato particular de compromisso de compra e venda realizado entre a executada originária (Isabel Cristina Sala Ribeiro) e a empresa loteadora (Empreendimentos Imobiliários Ipê S/S Ltda), fato é que consta o nome da devedora como proprietária do bem imóvel objeto de tributação no cadastro municipal imobiliário, o qual goza de presunção de veracidade que não foi, por ora, elidida. Ademais, citada pessoalmente por meio de Oficial de Justiça, a executada não apresentou defesa, sendo certo que o seu filho assinou termo de reconhecimento, confissão e acordo para parcelamento da dívida ativa, tudo a corroborar a informação da Fazenda Municipal no sentido de que a executada originária é a compromissária compradora do bem aqui tributado. **Partindo dessa premissa, embora o imóvel em questão não possa ser objeto de penhora, uma vez que não há comprovação nos autos do registro do título translativo, a penhora pode recair sobre os direitos que a compromissária compradora tem em relação a tal bem, nos termos do art. 11, VIII, da LEF e inciso XII do art. 835 do CPC/15. Precedentes do C. STJ e desta C. Câmara de Direito Público.** Decisão

reformada. Recurso provido.”¹

Portanto, diante do caso concreto e da previsão legal de penhora sobre os direitos que a compromissária compradora tem em relação ao bem, nos termos do art. 11, VIII, da LEF e inciso XII do art. 835 do CPC/15, deve ser afastada a penhora direta sobre o bem, fato que poderia vir a prejudicar o agravante, que não é proprietário do bem há pelo menos 35 anos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se parcial provimento** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Desembargador

¹ (TJSP; Agravo de Instrumento 2343763-07.2024.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Espírito Santo do Pinhal - 2ª Vara; Data do Julgamento: 25/11/2024; Data de Registro: 25/11/2024)”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	4	Acórdãos Eletrônicos	GERALDO EUCLIDES ARAUJO XAVIER	29FF41C0
5	7	Declarações de Votos	JOAO ALBERTO PEZARINI	2A2CE622

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2210815-04.2024.8.26.0000/50000 e o código de confirmação da tabela acima.