



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429773

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2028095-35.2025.8.26.0000, da Comarca de Tatuí, em que é agravante MUNICÍPIO DE TATUÍ, é agravado MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

EURÍPEDES FAIM

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº.: 32485

APELAÇÃO Nº.: 2028095-35.2025.8.26.0000

COMARCA: TATUÍ

APELANTE: MUNICÍPIO DE TATUÍ

APELADO: MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

JUIZ DE 1º GRAU: RENATO SOARES DE MELO FILHO

EMENTA: Direito Processual Civil. Agravo de Instrumento. Execução Fiscal. Recurso provido.

I. Caso em Exame

Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de penhora de imóvel na execução fiscal.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se é possível a penhora do imóvel gerador da tributação como garantia na satisfação do crédito tributário, considerando a execução no interesse do exequente e a ordem de penhora prevista na legislação.

III. Razões de Decidir

A execução fiscal deve ser realizada no interesse do exequente, conforme artigo 797 do CPC, permitindo a penhora do imóvel quando outras tentativas de constrição de bens foram infrutíferas. A previsão de execução menos gravosa ao devedor deve ser harmonizada com o interesse do credor, especialmente quando o devedor não oferece bens à penhora.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A execução fiscal deve ser realizada no interesse do exequente, permitindo a penhora do imóvel gerador da tributação. 2. A ordem de penhora prevista na Lei 6.830/80 e no CPC deve ser observada, mas pode ser flexibilizada quando outras tentativas de constrição de bens forem infrutíferas.

Legislação Citada: CPC/2015, arts. 797, 805, 835; Lei 6.830/80, arts. 11, 15.

Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2196593-75.2017.8.26.0000; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2178488-50.2017.8.26.0000; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2149122-63.2017.8.26.0000.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto na execução fiscal que o **MUNICÍPIO DE TATUÍ** move contra **MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

O agravo foi interposto pelo exequente contra a r. decisão de fls. 09/10 desses autos que indeferiu o pedido de penhora do imóvel.

O agravante sustenta (fls. 01/08) que o processo de execução deve ser realizado no interesse do exequente, que precisa receber seu crédito. Assevera que o imóvel é garantia da

satisfação do crédito tributário, que possui natureza *propter rem*. Afirma que o imóvel que originou a tributação garante a satisfação da dívida, sendo dispensável, a busca por outros bens. Aduz que o inciso III do parágrafo único do art. 3º da Resolução CNJ 547/2024, dispõe que a averbação da certidão de dívida ativa na matrícula do imóvel, substitui o protesto judicial, ou seja, a própria resolução orienta no sentido de indicar a penhora o imóvel gerador da tributação como garantia na satisfação do crédito tributário. Defende que o inciso II do art. 15 da Lei 6.830/80, permite que a Fazenda Pública indique bem à penhora, quando a garantia é insuficiente e, neste caso, o bloqueio financeiro foi insuficiente para garantir a satisfação do crédito tributário.

O recurso foi recebido, ausente pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal ou de efeito suspensivo (fls. 65).

A contraminuta não veio.

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.

Nos termos do artigo 805 do Código de Processo Civil de 2015, a execução fiscal deve ser feita da forma menos gravosa ao devedor:

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. (grifo nosso)

Entretanto, tal previsão deve ser aplicada em harmonia com o artigo 797 do mesmo diploma legal, que prevê que a execução se realiza no interesse do exequente:

Art. 797. Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, **realiza-se a execução no interesse do exequente** que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados.

Parágrafo único. Recaindo mais de uma penhora sobre o mesmo bem, cada exequente conservará o seu título de preferência. (grifo nosso)

No caso de execução fiscal, o artigo 11 da Lei 6.830/80 prevê que a penhora de bens obedecerá a uma determinada ordem, sendo o dinheiro a primeira:

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

I - dinheiro;

II - título da dívida pública, bem como título de crédito, que tenham cotação em bolsa;

III - pedras e metais preciosos;

IV - imóveis; [...]

No mesmo sentido o artigo 835 do Código de Processo Civil, que se aplica subsidiariamente à execução fiscal:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;

II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;

III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;

IV - veículos de via terrestre;

V - bens imóveis; [...]

O caso dos autos.

No caso dos autos, após a citação (fls. 10 dos autos da execução fiscal) e o decurso do prazo sem que houvesse oposição de embargos, o Município requereu a pesquisa de valores constantes em contas em nome do executado (fls. 13/14), o que restou deferido (fls. 15 dos autos da execução fiscal).

Após o retorno de resultado negativo (fls. 18 dos autos da execução fiscal).

Em seguida, o Município requereu a pesquisa por meio do sistema RENAJUD para uma nova tentativa de localizar bens em nome do devedor (fls. 19/20), que restou deferida (fls. 21 dos autos da execução fiscal), sendo posteriormente sendo deferida a penhora do veículo (fls. 36), que, no entanto, não foi realizada conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 38 da execução fiscal.

O Município, então, requereu a penhora do imóvel descrito na matrícula 52.994 (fls. 41/42), o que foi indeferido pelo d. Juízo *a quo* (fls. 46/48 dos autos da execução fiscal).

Ocorre que, no caso, não se mostra razoável o indeferimento do pedido, uma vez que o executado já teve a oportunidade de efetuar o pagamento do débito ou oferecer bens à penhora, entretanto quedou-se inerte.

Ademais, como visto, a previsão de que a execução deve ser feita da forma menos gravosa ao devedor deve ser aplicada em harmonia com a previsão legal de que execução se realiza no interesse do credor.

Nesse sentido, precedente deste E. Tribunal de Justiça em casos análogos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercício de 2012 – Interposição contra decisão que **indeferiu o pedido formulado pela própria exequente de penhora do imóvel objeto da execução fiscal** – Possibilidade - Execução feita no interesse do credor - Inteligência do art. 797 do CPC – Ordem legal de nomeação prevista na Lei nº 6380/80 – Decisão reformada – Recurso provido. (TJSP, Agravo de Instrumento 2196593-75.2017.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Rezende Silveira, j. 30/10/2017, V. U.) (grifo

nosso)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal - IPTU - **Indeferimento do pedido de penhora do imóvel tributado**, sob fundamento de que não demonstrada impossibilidade de constrição menos gravosa. **Descabimento. Execução realizada no interesse do credor, conforme prescrevem os artigos 797 e 824 do CPC/2015.** Recurso provido. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2178488-50.2017.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Público, Rel. José Alberto Pezarini, j. 19/10/2017, V. U.) (grifo nosso)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução Fiscal - Cobrança de IPTU dos exercícios de 2012 a 2015 - **Pretendida penhora do imóvel executado - Possibilidade - Obrigação de natureza *propter rem* que coloca o próprio imóvel gerador do tributo como garantia da dívida** - Decisão reformada Recurso provido. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2149122-63.2017.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Eutálio Porto, j. 14/12/2017, V. U.) (grifo nosso)

Assim, é o caso de reforma da r. decisão, permitindo-se a penhora do imóvel.

Por derradeiro, considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. Bem por essa razão eventuais embargos declaratórios não se prestariam à eventual supressão de falta de referência a dispositivos de lei (STJ, EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 08/05/2006).

Ante o exposto, meu voto propõe que **CONCEDA PROVIMENTO** ao recurso.

EURÍPEDES FAIM
RELATOR