



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000444357

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2073157-35.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante PASCHOAL ROSA NETO, são agravados MEGA FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA e GBO PAVIMENTACAO E CONSTRUCAO CIVIL LTDA. - MASSA FALIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2073157-35.2024.8.26.0000
AÇÃO: CUMPRIM. DE SENTENÇA (0031289-08.1997.8.26.0114)
AGRAVANTE: PASCHOAL ROSA NETO
AGRAVADOS: GBO PAVIMENTO E CONSTRUÇÃO CIVIL
LTDA – MASSA FALIDA e MEGA FACTORING
FOMENTO COMERCIAL LTDA

VOTO Nº 50444

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE CONSIGNOU QUE A IMISSÃO NA POSSE E A TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO PELA ARREMATAÇÃO NÃO ELIDEM OS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL, DEVENDO O ARREMATANTE EFETUAR OS PEDIDOS DE TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE PERANTE OS RESPECTIVOS CREDORES - SUB-ROGAÇÃO SOBRE O RESPECTIVO PREÇO – DÍVIDA QUE DEVE SER QUITADA COM O FRUTO DA ARREMATAÇÃO – TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE AO ARREMATANTE LIVRE E DESEMBARAÇADA DE DÉBITOS ANTERIORES À ARREMATAÇÃO – INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NO ARTIGO 130, PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL – IMÓVEL HIPOTECADO - BEM DADO EM GARANTIA NÃO PODE SER LEVADO A LEILÃO - NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO DO CREDOR SOBRE EVENTUAL ARREMATAÇÃO - DECISÃO MODIFICADA EM PARTE – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de agravo de instrumento em face da r. decisão de fls. 944/945 (origem) que, nos autos do incidente de cumprimento de sentença, indeferiu o pedido de baixa das constrições incidentes sobre o bem, de modo que o pleito deve ser deduzido perante o juízo que as determinou e a baixa da hipoteca, através de ação autônoma.

Sustenta o agravante, em síntese, que a decisão proferida acarretará enormes prejuízos ao arrematante, não cabendo a ele o ônus de solicitar os cancelamentos das indisponibilidades, penhoras e

outros gravames sobre o imóvel, a cada um dos juízos que as ordenou. Aduz ainda que agiu de boa-fé, sendo a arrematação perfeita e acabada, e que as indisponibilidades oriundas dos processos mencionados na decisão guerreada, estão sendo entraves para que exerça seus direitos, na condição de proprietário dos imóveis, para que possa proceder com os devidos registros. Colaciona julgados sobre o tema. Pugna pela concessão do efeito suspensivo e, ao final, pelo provimento do recurso.

Contraminutas de fls. 20/26 e 71/80.

O recurso foi recebido e cumpridas as diligências do artigo 1.019 do Código de Processo Civil, os autos vieram conclusos para julgamento.

É o relatório.

O inconformismo prospera parcialmente.

Com efeito, em sede de agravo de instrumento, o julgador exerce um juízo de cognição sumária e não exauriente, portanto, cabe a esta Turma Julgadora analisar aqui tão somente o preenchimento dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, que autoriza o Magistrado a, mediante requerimento da parte, antecipar os efeitos da tutela pleiteada na petição inicial, desde que, existindo prova inequívoca do direito invocado, seja convencido da verossimilhança da alegação e haja fundado receio de dano

irreparável ou de difícil reparação.

Dessa forma, há de se considerar que a antecipação da tutela reveste-se de caráter excepcional e, por isso mesmo, exige do julgador um cuidado especial, com a adoção de criteriosa avaliação dos interesses em jogo, não servindo para atender ao aqodamento da parte no alcance de sua pretensão.

Sobre o tema, Nelson Nery Junior e Rosa Maria Andrade Nery ensinam que:

“Tendo em vista que a medida foi criada em benefício apenas do autor, com a finalidade de agilizar a entrega da prestação jurisdicional, deve ser concedida com parcimônia, de sorte a garantir a obediência ao princípio constitucional de igualdade de tratamento das partes. Como a norma prevê apenas a cognição sumária, como condição para que o juiz conceda a antecipação, o juízo de probabilidade da afirmação feita pelo autor deve ser exigido em grau compatível com os direitos colocados em jogo” (in “Código de Processo Civil Comentado”, Editora Revista dos Tribunais, 4ª ed., 1999, p. 750).

Pelo que se verifica dos autos, não há dúvidas acerca da aquisição do bem pelo agravante, em virtude da arrematação dos imóveis em leilão judicial.

Entretanto, o bem imóvel descrito às fls. 47 destes autos foi dado em garantia hipotecaria, em instrumento de confissão de dívida.

Portanto, os devedores detêm a posse sobre o imóvel, ao passo que o credor possui a propriedade resolúvel do bem, de modo que não pode haver a baixa da hipoteca sobre o bem, como pretende o agravante.

Nesse sentido, menciona-se o entendimento do STJ sobre o tema:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. CÉDULA DE CRÉDITO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPENHORABILIDADE. DECRETO-LEI 911/69. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS.

I - Os bens alienados fiduciariamente por não pertencerem ao devedor-executado, mas à instituição financeira que lhe proporcionou as condições necessárias para o financiamento do veículo automotor não adimplido, não pode ser objeto de penhora na execução fiscal.

II - A cédula de crédito com alienação fiduciária não se confunde com os créditos que gozam de garantia real ou pessoal, os quais, não gozam de primazia frente aos créditos tributários, visto que, a transação que aquele envolve "não institui ônus real de garantia, mas opera a própria transmissão resolúvel do direito de propriedade."

III - Recurso Especial a que se dá provimento, para excluir da penhora o bem indevidamente constrito. (REsp 214763 / SP – Rel. Ministra Nancy Andrighi - Segunda Turma – Julgamento 15/08/2000 -DJE 18/09/2000)

Desse modo, o bem dado em garantia em contrato de confissão de dívida não poderia ser levado a leilão por dívida de

terceiro, já que não pertence ao devedor, mas sim ao credor hipotecário, razão pela qual não é possível o juízo *a quo* determinar a baixa da hipoteca como pretende o arrematante, ora agravante.

Já em relação às constringções que recaem sobre os bens imóveis, dispõe o artigo 130 do Código Tributário Nacional que:

“Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.”

Desta forma, do montante da arrematação, serão descontados os valores concernentes às dívidas incidentes sobre o imóvel até a arrematação, ou seja, os débitos sub-rogam-se no preço da hasta, sendo que o bem se transfere livre e desembaraçado de tributos, não podendo o arrematante ser responsabilizado pelo pagamento dos débitos anteriores que recaíram sobre o bem, ainda que o preço alcançado com a arrematação não seja suficiente para cobrir referidas dívidas.

A propósito de tal entendimento já se pronunciou o Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSO CIVIL. ARREMATAÇÃO. FALÊNCIA.

TRIBUTO PREDIAL INCIDENTE SOBRE O IMÓVEL ARREMATADO. MATÉRIA CONCERNENTE AO PROCESSO FALIMENTAR. NEGATIVA DE VIGÊNCIA AO ART. 130 PARÁGRAFO ÚNICO, CTN. PRECEDENTES DOUTRINA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I - Na hipótese de arrematação em hasta pública, dispõe o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional que a sub-rogação do crédito tributário, decorrente de impostos cujo fato gerador seja a propriedade do imóvel, ocorre sobre o respectivo preço, que por eles responde. Esses créditos, até então assegurados pelo bem, passam a ser garantidos pelo referido preço da arrematação, recebendo o adquirente o imóvel desonerado dos ônus tributários devidos até a data da realização da hasta. II - Se o preço alcançado na arrematação em hasta pública não for suficiente para cobrir o débito tributário, não fica o arrematante responsável pelo eventual saldo devedor. A arrematação tem o efeito de extinguir os ônus que incidem sobre o bem imóvel arrematado, passando este ao arrematante livre e desembaraçado dos encargos tributários." (STJ, REsp 166975/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 24.08.99, DJ 04.10.99, p.60).

Portanto, não cabe transferir ao arrematante, ora agravante, os débitos incidentes sobre o imóvel, razão pela qual reforma-se a decisão para determinar a transferência do imóvel livre de débitos anteriores à arrematação.

Assim sendo, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator