



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PODER JUDICIÁRIO

Registro: 2016.0000481576

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055771-70.2016.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante _____, é agravada _____.

ACORDAM, em 20ª Câmara de Direito Privado 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 Exmos. Desembargadores LUIS CARLOS DE BARROS (Presidente) e CORREIA LIMA.

São Paulo, 4 de julho de 2016.

Álvaro Torres Júnior
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PODER JUDICIÁRIO

VOTO Nº: 35266

AGRV.Nº: 2055771-70.2016.8.26.0000

COMARCA: São Paulo

AGTE. : _____.

AGDA. : _____

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Penhora de direitos sobre bem imóvel alienado fiduciariamente Insurgência contra a decisão que determinou avaliação do bem e nomeou perito, fixando honorários periciais provisórios Acolhimento A avaliação do imóvel cedido em garantia é inócua, por não ser este o objeto da constrição A proprietária do bem é a credora-fiduciária, que não responde pelas dívidas da devedora, ora executada-agravada Precedentes Decisão reformada Recurso provido.

1. Agravo de instrumento contra decisão proferida em execução de título extrajudicial e que determinou a realização de perícia para apuração do valor do imóvel.

Sustenta a exequente-agravante que a penhora recaiu sobre os direitos que a executada-agravada possui sobre o imóvel e não sobre o bem em si, daí porque é prematura a avaliação determinada.

Recurso processado no efeito suspensivo, sem resposta da agravada, dispensada a requisição de informações ao juiz da causa.

2.1. Considerando que o recurso foi interposto antes da vigência da Lei nº 13.105/15 (CPC/2015) e, por interpretação do seu art. 14, aplicam-se à espécie as regras do CPC/1973, ficando prequestionada a matéria para os fins da Súmula 98 do STJ e Súmula 356 do STF.

2.2. Nos autos da execução de título extrajudicial movida pela _____ contra _____, foi determinada a penhora de direitos que a devedora exerce sobre o imóvel adquirido da exequente, mediante contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia, firmado com a Caixa Econômica Federal (cf. fls. 190-193 e 209).

O juiz da causa determinou a avaliação do imóvel e nomeou perito, fixando honorários provisórios em R\$ 3.500,00 (cf. fl. 233).

Contra esta decisão, insurge-se a exequente, alegando inexistir correspondência entre o valor do imóvel objeto de alienação fiduciária e o valor dos direitos que a devedora-fiduciante (ora executada-agravada) possui sobre eles.

Com razão a agravante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A penhora de direitos do executado é permitida pelo inciso VI, do art. 655 do CPC/1973, estando regulada pelos arts. 671 e ss. do mesmo diploma legal.

Não se olvida que, em tal procedimento, à penhora de bens segue-se sua avaliação, todavia, na espécie, a penhora não recaiu sobre o imóvel, mas sim sobre os direitos decorrentes do contrato de financiamento celebrado pela executada com a CEF (cf. fl. 209).

Não há, pois, correspondência quantitativa entre o valor do imóvel e o valor dos direitos decorrentes da alienação fiduciária em garantia.

A avaliação do imóvel, tal como determinado pelo juízo *a quo* é inócua, pois possui objeto diverso do penhorado.

Esse é, aliás, o posicionamento desta Corte:

“Agravado de Instrumento - Decisão que indeferiu pedido de avaliação de imóvel - Inconformismo - Desacolhimento - Penhora de direitos sobre instrumento de compra e venda de imóvel - Desnecessidade de avaliação do imóvel - Valor dos direitos decorrentes do contrato que não guarda pertinência quantitativa com o valor do imóvel - Imóvel não quitado pelos agravados - Decisão mantida Recurso desprovido” (cf. A. I. nº 0164535-92.2013.8.26.0000, Rel. Des. GRAVA BRAZIL, 8ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 30/10/2013).

“AGRAVO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

Decisão que deferiu a penhora sobre os direitos da devedora decorrentes de contrato de financiamento bancário, determinando a realização de perícia para avaliação do bem imóvel. Inconformismo da exequente. Acolhimento. Avaliação que deve recair sobre o objeto penhorado, consistente em direitos decorrentes de contrato, o qual não se confunde com o imóvel que garante o contrato em favor do agente bancário. Ausência de correspondência entre o valor do imóvel e o valor dos direitos penhorados. Precedente deste Tribunal. Decisão reformada para afastar a perícia. Recurso provido” (cf. A. I. nº 2032279-20.2014.8.26.0000, Rel. Des. VIVIANI NICOLAU, 3ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 1º/4/2014).

Ainda que assim não fosse, caso o imóvel fosse avaliado, não poderia ser praxeado, uma vez que a propriedade resolúvel do bem pertence à credorafiduciária (CEF), que não responde pelas dívidas da executada-agravada.

A agravante, aliás, demonstrou em suas razões recursais que, somente na hipótese de a executada pagar o financiamento junto à CEF (após um longo período de tempo) é que se tornaria proprietária do bem, sendo inócua a imediata avaliação, mesmo nesse caso, pois “provavelmente ficaria defasado e todo o trabalho seria em vão” (cf. fl. 10).

A decisão agravada deve ser reformada para afastar a determinação de realização de perícia sobre o bem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Posto isso, o meu voto dá provimento ao recurso.

ÁLVARO TORRES JÚNIOR

Relator

Agravo de Instrumento nº 2055771-70.2016.8.26.0000 - São Paulo