Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
156
Carimbado Eletronicamente

Fls.

Processo: 0340595-96.2019.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Execução Fiscal - Dívida Ativa (Execução Fiscal)

Exequente: Município do Rio de Janeiro
Executado: LABES & PEIXOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Leiloeiro: MAURO MARCELLO DA COSTA MACHADO

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Katia Cristina Nascentes Torres

Em 16/10/2026

Decisão

Trata-se de exceção de pré-executividade oposta por Labes & Peixoto Empreendimentos Imobiliários Ltda. nos autos da execução fiscal que lhe move o Município do Rio de Janeiro, à qual foram reunidas as execuções nº 0179565-13.2023.8.19.0001 e nº 0098735-02.2019.8.19.0001, para a cobrança de IPTU incidente sobre a Loja 101 do Bloco 3 do Barra Business Center (inscrição imobiliária nº 3168164-6; matrícula nº 350.884 do 9º RGI).

Em síntese, a excipiente sustenta: (i) nulidade da citação nestes autos, porque o AR retornou com a indicação "desconhecido"; (ii) nulidade da intimação da penhora e da avaliação por edital; (iii) nulidade da citação por edital na execução nº 0179565-13.2023.8.19.0001; (iv) que a execução nº 0098735-02.2019.8.19.0001 seria movida contra devedor diverso, impondo-se o desapensamento; v) que a avaliação de R$ 6.400.000,00 seria manifestamente inferior ao valor do imóvel; vi) necessidade de intimação da sucessora da credora fiduciária (Brascan SPE RJ-4 S.A., incorporada em 2021), nos termos do art. 889, V, do CPC. Requer, portanto, em sede de tutela de urgência, a suspensão do leilão e ao final a declaração de nulidade das citações/intimações e atos subsequentes; o desapensamento da execução contra devedor diverso; nova avaliação do imóvel e a intimação da sucessora da credora fiduciária.

Passo a decidir.

Presentes os pressupostos de admissibilidade da exceção de pré-executividade, pois as matérias suscitadas podem ser conhecidas e ofício e examinadas à luz da prova documental já constante dos autos.

1.Da nulidade da citação e da intimação da penhora

A arguição de nulidade da citação da executada não tem como prosperar, pois de acordo com o inciso II do artigo 8º da Lei de Execução Fiscal a citação na execução fiscal considera-se feita na data da entrega da carta no endereço do executado, independentemente de quem tenha sido o recebedor.

A jurisprudência do STJ é pacífica ao considerar válida a citação postal quando entregue no endereço do executado, inobstante seu recebimento por terceiros, nestes termos:

"PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N 3/STJ. AGRAVO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
157
Carimbado Eletronicamente

INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. PRESCRIÇÃO. INTERRUPÇÃO. CITAÇÃO POSTAL. ENTREGA NO ENDEREÇO DO CONTRIBUINTE. VALIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. "Consoante a jurisprudência do STJ, a citação postal equivale à pessoal, para fins de interromper a prescrição de cobrança do crédito tributário." (AgRg no Ag 1140052/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/02/2010, DJe 02/03/2010) 2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.190.808/DF, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 3/5/2018, DJe de 9/5/2018.)"

Neste sentido, igualmente, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça conforme abaixo se verifica:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. Decisão agravada indeferiu pedido de desbloqueio. Defende o Agravante que foi surpreendido com a penhora de valores em sua conta, pois não foi citado e que o mandado de citação foi encaminhado para endereço que não é o seu e recebido por pessoa desconhecida. Conforme exposto no art. 8º, incisos I e II, da LEF (Lei nº 6830/80), a citação na execução fiscal será feita pelo correio, com aviso de recebimento (AR), e considera-se feita na data da entrega da carta no endereço do executado. Considera-se válida a citação entregue no domicílio fiscal do devedor, mesmo que a assinatura aposta no aviso de recepção não seja sua. O STJ tem entendimento pacífico de que, para a validade da citação postal na execução fiscal, basta a entrega da carta no domicílio fiscal do executado, visto que cabe a este manter os seus dados cadastrais atualizados perante os órgãos competentes. Decisão mantida. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (0070543-91.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES - Julgamento: 07/04/2022 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL)"

As alegações de nulidade da citação nas execuções fiscais necessitam de interpretação coerente com o sistema próprio destes processos. Na execução fiscal, diferentemente do procedimento comum, a citação não tem por objetivo chamar o autor à audiência de conciliação/ abrir prazo para o contraditório, mas conclamar o devedor a pagar ou garantir o juízo.

A abertura do contraditório somente ocorrerá com a efetiva garantia do juízo, de maneira que somente com A PENHORA haverá prazo para a defesa. Não há, portanto, qualquer prejuízo que possa ser efetivamente verificado na ausência de citação. Evidente que toda a argumentação exposta pelo executado possui como base o Código de Processo Civil e não a Lei de Execução Fiscal, seu sistema próprio e seus princípios que, reitero, buscam a abertura de efetivo contraditório somente depois da garantia do juízo.

O art. 12 parágrafo 3º da Lei 6830/80 corrobora toda a argumentação acima exposta, quando determina a intimação pessoal da PENHORA, quando o AR de CITACAO do executado não contiver sua própria assinatura. Tal dispositivo demonstra a validade, na execução fiscal, de citação assinada por TERCEIRO, justamente porque tal ato não ato enseja abertura de prazo para efetiva manifestação.

Então, considerando que a própria lei considera válida a penhora realizada depois de citação recebida por terceiro e, ainda, válida citação simplesmente entregue no endereço apontado como do executado (Art. 8º, II Lei 6830/80), prosseguindo os autos para a penhora, resta evidente que a argumentação exposta pelo executado não possui lastro no regime específico da execução fiscal.

Ademais, eventual ausência de citação restou suprida em virtude do comparecimento da executada aos autos para o exercício do seu direito de defesa, diante do disposto no art. 239, §1º, do Código de Processo Civil, que dispõe:

"Art. 239. Para a validade do processo é indispensável a citação do réu ou do executado, ressalvadas as hipóteses de indeferimento da petição inicial ou improcedência liminar do pedido. §1º O comparecimento espontâneo do réu ou do executado supre a falta ou nulidade

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
158
Carimbado Eletronicamente

da citação, fluindo a partir desta data o prazo para apresentação de contestação ou de embargos à execução."

Igualmente, não procede a arguição de nulidade do ato de constrição visto que pelo fato do executado não ter sido encontrado no imóvel a intimação da penhora formalizou-se por edital, conforme autorizado pela jurisprudência dos Tribunais Superiores, entendimento em contrário levaria a impossibilidade de concretização do ato haja vista que bastaria que o executado se esquivasse do seu cumprimento para evitar a sua prática.

Soma-se a isso a condição de revel da executada. Contra o revel, os prazos fluem da publicação dos atos no órgão oficial, sem necessidade de intimação pessoal sobre a constrição, na forma do art. 346 do CPC, regra que não distingue a fase de conhecimento da fase executiva.

Regularmente formalizada a intimação editalícia, a ausência de ciência pessoal efetiva, por si só, não invalida a penhora nem impede o prosseguimento da execução. A controvérsia deve ser examinada considerando-se a natureza dos créditos executados e o histórico da inadimplência, que se prolonga há quase dez anos.

Não se cuida de obrigação eventual ou de cobrança extraordinária, mas de tributo de incidência anual, diretamente relacionado ao imóvel e sujeito a lançamento de ofício. A titularidade do bem traz consigo os deveres tributários legalmente estabelecidos, não sendo razoável presumir que a ausência de pagamento, reiterada durante sucessivos exercícios, traduza desconhecimento da própria obrigação.

Os créditos em execução correspondem aos lançamentos originários de IPTU, identificados pelas denominadas "guias 00". Não se trata, portanto, de lançamento complementar decorrente de revisão dos elementos da tributação ou da exigência de diferenças posteriormente apuradas, hipótese que reclamaria a correspondente notificação do novo lançamento.

Quanto aos lançamentos anuais originários, a notificação ocorre pelo envio do carnê ao endereço do contribuinte, conforme orientação consolidada na Súmula 397 do Superior Tribunal de Justiça: "O contribuinte do IPTU é notificado do lançamento pelo envio do carnê ao seu endereço".

Consequentemente, a regularidade desses lançamentos não depende de intimação pessoal específica para pagamento, adicional à remessa do carnê. A mera alegação abstrata de surpresa com a existência do débito não pode ser utilizada como fundamento suficiente para invalidar a cobrança de tributos anuais incidentes sobre imóvel mantido pela executada durante prolongado período de inadimplência.

Em plano diverso, a arguição de vícios processuais deve observar os deveres de boa-fé, lealdade e cooperação, impostos a todos os sujeitos do processo. O exercício do direito de defesa não autoriza que a parte, depois de conhecer determinado defeito e dispor de oportunidade efetiva para apontá-lo, permaneça silente para invocá-lo apenas quando o desenvolvimento da execução se mostrar contrário aos seus interesses.

É esse comportamento que caracteriza a denominada "nulidade de algibeira": a reserva consciente de uma alegação de invalidade para utilização futura, em momento reputado estrategicamente mais conveniente. O instituto das nulidades destina-se à proteção do contraditório e da ampla defesa, não à criação de instrumento de controle unilateral do andamento processual.

O art. 278 do CPC estabelece, como regra, que a nulidade deve ser arguida na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, ressalvadas as hipóteses legais. A aplicação dessa disciplina exige considerar a natureza do vício, a ciência da parte e a efetiva possibilidade de insurgência, não sendo suficiente a mera passagem do tempo.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
159
Carimbado Eletronicamente

Mesmo a qualificação do defeito como nulidade absoluta não legitima, por si só, sua utilização abusiva. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça repele a suscitação estratégica de vícios previamente conhecidos, inclusive em hipóteses de nulidade absoluta, quando evidenciada conduta incompatível com a boa-fé processual.

Nesse sentido confira-se as ementas abaixo transcritas:

"AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO HABEAS CORPUS. NULIDADE. INTIMAÇÃO DA DECISÃO QUE NÃO ADMITIU O RECURSO ESPECIAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE DE ALGIBEIRA. OFENSA À BOA-FÉ E À LEALDADE PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. Hipótese em que o agravante busca se prevalecer da estratégia denominada nulidade de algibeira, suscitando nulidade não arguida no momento oportuno, como forma de prevalecer do vício de forma oportuna no futuro. Tal manobra é rechaçada pelo Superior Tribunal de Justiça, inclusive na hipótese de nulidade absoluta, porque não se coaduna com o princípio da boa-fé, que deve nortear as relações jurídico-processuais. 2. Agravo regimental desprovido.(STJ - AgRg nos EDcl no AgRg no HC: 636103 SP 2020/0345736-7, Relator: Ministro RIBEIRO DANTAS, Data de Julgamento: 03/08/2021, T5 - QUINTA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/08/2021)"

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA INTIMAÇÃO. "NULIDADE DE ALGIBEIRA. PRECLUSÃO. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA 83. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A questão trazida pela parte, em que pese seu prévio conhecimento, fora propositadamente omitida e só suscitada no momento tido por conveniente pela mesma, traduzindo-se em estratégia rechaçada por esta Corte Superior ("nulidade de algibeira"). 2. A alegação de nulidade por suposta irregularidade na intimação deve ser suscitada pela parte interessada na primeira oportunidade que tenha para se manifestar nos autos, sob pena de preclusão. Precedentes desta Corte. 3. Embora seja dever de todo magistrado velar a Constituição, para que se evite supressão de competência do egrégio STF, não se admite apreciação, em sede de recurso especial, de matéria constitucional, ainda que para viabilizar a interposição de recurso extraordinário: 4. Agravo interno não provido.(STJ - AgInt no AREsp: 1486132 MG 2019/0104605-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 24/09/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/09/2019)"

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR. 1. A alegação de afronta ao artigo 1022, II, do CPC/15, de forma genérica, sem a efetiva demonstração de omissão do Tribunal a quo no exame de teses imprescindíveis para o julgamento da lide, impede o conhecimento do recurso especial, ante a deficiência na fundamentação. Incidência da Súmula 284/STF, por analogia. Precedentes. 2. A nulidade dos atos processuais deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão, nos termos do art. 245, caput, do Código de Processo Civil de 1973 (reproduzido no art. 278, caput, do Código de Processo Civil de 2015). Incidência da Súmula 83/STJ. 2.1. É vedada a manipulação do processo pelas partes por meio da ocultação de nulidade, calculando o melhor momento para a arguição do vício (nulidade de algibeira ou de bolso). Precedentes. 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 1131185 RJ 2017/0164133-0, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 31/05/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/06/2021)"

A análise da invalidade deve, ainda, identificar qual garantia processual foi efetivamente comprometida e qual prejuízo decorreu do defeito alegado. O sistema processual não prestigia a desconstituição de atos regularmente desenvolvidos por razões puramente formais, dissociadas de comprometimento concreto da defesa.

Esse padrão de atuação, deflagrado somente quando iminente a expropriação forçada, evidencia nítido intuito protelatório, incompatível com os deveres de boa-fé e de cooperação

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
160
Carimbado Eletronicamente

que regem o processo civil contemporâneo (arts. 5º e 6º do Código de Processo Civil), bem como com o princípio da efetividade da tutela executiva, a qual não pode ficar indefinidamente à mercê de manobras destinadas a adiar o adimplemento da obrigação.

2. Da reunião com a execução nº 0098735-02.2019.8.19.0001 (IPTU de 2012).

A excipiente pretende o desapensamento ao argumento de que essa execução seria movida contra devedor diverso (Brascan SPE RJ Quatro S.A.). O pedido não merece acolhida.

Conforme consta da matrícula, a aquisição do imóvel pela excipiente foi registrada em 09/03/2012, por meio do R-10, posteriormente, portanto, à ocorrência do fato gerador do IPTU daquele exercício, verificado em 1º de janeiro. A titularidade dominial então existente justifica o lançamento em nome da alienante, não se tornando irregular a constituição do crédito pela posterior transmissão do bem.

A regularidade do lançamento em nome da proprietária originária, entretanto, não significa que o débito seja estranho à adquirente. É necessário distinguir a condição de contribuinte, aferida à época do fato gerador, da responsabilidade tributária decorrente da aquisição posterior do imóvel.

O art. 130 do Código Tributário Nacional estabelece a sub-rogação, na pessoa do adquirente, dos créditos tributários relativos aos impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, ressalvada a hipótese de constar do título a prova de sua quitação. Trata-se de responsabilidade estabelecida diretamente pela lei, decorrente da sucessão na titularidade do bem, e que não depende de concordância do adquirente ou de previsão expressa no contrato de compra e venda.

Assim, a anterioridade do fato gerador em relação à aquisição não constitui fundamento para excluir a responsabilidade da excipiente. Ao contrário, é precisamente a existência de crédito tributário anterior à transmissão que atrai a incidência da regra de sucessão prevista no art. 130 do CTN, desde que não configurada a ressalva legal.

Eventual ajuste contratual que atribua à alienante o pagamento dos tributos anteriores à venda disciplina a relação interna entre as contratantes, podendo fundamentar pretensão regressiva, mas não altera, perante a Fazenda Pública, a responsabilidade definida pela legislação tributária. A excipiente, como atual proprietária, responde pelo tributo na condição de sucessora, respondendo o próprio imóvel pela dívida.

3. Da impugnação à avaliação.

Inicialmente, cabe destacar que valor de bem alienado em hasta pública não se confunde com o valor de mercado apurado em condições ideais de livre negociação. A expropriação forçada impõe ao arrematante ônus e riscos intrínsecos como postergação da imissão na posse, possibilidade de embargos de terceiro, assunção de obrigações propter rem, custos de regularização registral e o próprio decurso do tempo até a consolidação do domínio, fatores que naturalmente depreciam o bem em leilão.

A par disso, o próprio ordenamento jurídico oferece salvaguarda suficiente contra a alienação por preço vil, na forma do art. 891 do Código de Processo Civil, ao dispor que o edital fixará o preço mínimo de arrematação. A possibilidade de disputa entre licitantes também assegura que eventual subavaliação seja corrigida pela dinâmica do leilão, pelos licitantes interessados.

Não obstante, deve ser reconhecido que a avaliação de R$ 6.400.000,00 se mostra substancialmente inferior tanto ao valor de R$ 9.898.197,16 atribuído ao imóvel pelo próprio Município para fins de ITBI bem como ao preço de R$ 7.948.486,10, pelo qual a excipiente o adquiriu há quase quinze anos. Este último montante foi, inclusive, expressamente convencionado pelas partes na escritura como referência para a alienação em leilão público na hipótese de consolidação da propriedade fiduciária.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
161
Carimbado Eletronicamente

A expressiva diferença constitui elemento objetivo que suscita fundada dúvida sobre a adequação do valor inicialmente adotado, pelo que no tocante a esse ponto deve ser acolhida em parte a impugnação ofertada a fim de que o valor para fins de alienação judicial seja fixado em R$ 9.898.197,16, de modo a preservar a efetividade da execução sem impor sacrifício patrimonial excessivo.

4. Das garantias reais sobre o imóvel e da intimação da credora fiduciária.

A matrícula revela que o imóvel esteve gravado por garantias de naturezas distintas. Uma hipoteca, securitizada pela Gaia Securitizadora, que posteriormente alterou sua denominação para Planeta Securitizadora, foi cancelada (AV-18), em razão de quitação, nada subsistindo quanto a ela.

De outro lado, consta alienação fiduciária em garantia (R-11), cuja credora foi retificada pela AV-13 para a Brascan SPE RJ-4 S.A.

Os cancelamentos averbados (AV-1, AV-2 e AV-3) alcançaram apenas a cessão e a securitização do crédito garantido, inclusive a cessão feita à CIBRASEC, operação distinta e que não se confunde com a alienação fiduciária em garantia (R-11); esta, não tendo sido objeto de baixa, permanece formalmente íntegra na matrícula, com a titularidade do crédito consolidada na credora Brascan SPE RJ-4 S.A.

Ocorre que tal gravame subsiste, ao menos no plano registral, desde 2012, há mais de quinze anos, sem qualquer movimentação, apesar de toda a operação de securitização a ele vinculada já ter sido desfeita em virtude da quitação, sem a correspondente averbação de cancelamento do R-11. E a manutenção de gravame já quitado, apenas no papel, não pode servir de instrumento para obstar indefinidamente a satisfação do crédito público.

Diante disso, e por ser a própria excipiente quem invoca a existência da garantia como óbice ao leilão, cabe a ela o ônus de demonstrar que o gravame efetivamente subsiste (art. 373, inciso I, do CPC) para a adoção das providências pleiteadas.

Pelo exposto: (i) REJEITO as alegações de nulidade da citação e intimação da penhora por edital; (ii) INDEFIRO o pedido de desapensamento da execução nº 0098735-02.2019.8.19.000; (iii) ACOLHO EM PARTE a impugnação ao valor da avaliação para fixar o valor-base da alienação em R$ 9.898.197,16, sem anulação dos atos anteriores.

Em consequência defiro o pedido de tutela de urgência formulado para suspender a Praça designada nestes autos, diante da necessidade desse montante orientar a elaboração do novo edital e definição do preço mínimo de arrematação.

Determino, ainda, que a excipiente, no prazo de 5 (cinco) dias, comprove documentalmente a atual subsistência da dívida garantida pela alienação fiduciária (R-11), para que se promova, antes da próxima data que venha a ser designada para a hasta, a identificação da sociedade incorporadora/sucessora da Brascan SPE RJ-4 S.A. junto à JUCERJA e a sua respectiva intimação pessoal, na forma do art. 889, inciso V, do CPC. Não havendo comprovação, presumir-se-á resolvida a garantia e o leilão prosseguirá regularmente, sem necessidade de intimação de credor fiduciário.

Advirta-se, desde já, a excipiente de que a invocação de garantia já cancelada ou resolvida, a omissão de quitação de que disponha ou de que tenha ciência, ou qualquer outra conduta tendente a alterar a verdade dos fatos e a usar o processo para obter fim ilegítimo de obstar a satisfação do crédito, caracterizará litigância de má-fé (art. 80, incisos II, III e V, do CPC), sujeitando-a às sanções do art. 81 do CPC,

Providencie, o cartório, a intimação do leiloeiro para ciência da presente decisão.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
162
Carimbado Eletronicamente

Promova, a excipiente, o recolhimento da taxa juduciária, sob pena da expedição de certidão ao DEGAR.

Decorrido o prazo de 5 dias acima fixado, sem manifestação, venham conclusos.

Rio de Janeiro, 19/10/2026.

Katia Cristina Nascentes Torres - Juiz Titular

_____

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Katia Cristina Nascentes Torres

Em ____/____/_____

Código de Autenticação: **4KVG.BTKJ.5VNY.8KH4**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

KATIA CRISTINA NASCENTES TORRES:19607 Assinado em 19/10/2026 10:07:44
Local: TJ-RJ