



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

Rua Manoelito de Ornelas, 50, Sala 1107, 11º andar - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90110230 - Fone: (51) 3210-6500 -
Email: fproacent12vciv@tjrs.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5204497-57.2022.8.21.0001/RS

EXEQUENTE: SOLUCOES INTEGRADAS VERDES VALES LTDA

EXECUTADO: EDSON LUIZ WORM CUNHA

EXECUTADO: ANGELICA TORRES

DESPACHO/DECISÃO

Vistos os autos.

Considerando que os executados não comprovaram, de plano, de forma clara e robusta, a impenhorabilidade do imóvel penhorado no evento 39, matriculado sob o nº 71.327 do Registro de Imóveis de Gravataí, sob a alegação de ser bem de família, deixando de juntar qualquer documento capaz de corroborar com o alegado, REJEITO a alegação de impenhorabilidade do bem imóvel referido (eventos 151 e 156).

Acerca da alegação do excesso de penhora e da violação ao princípio da menor onerosidade, ressalto que a matéria foi objeto do Agravo de Instrumento 5085539-28.2026.8.21.7000/RS, ao qual foi negado provimento (processo 5085539-28.2026.8.21.7000/TJRS, evento 6, DECMONO1).

Afasto, outrossim, as demais alegações apresentadas pelo executado, pois o edital juntado aos autos pelo Leiloeiro no evento 150, EDITAL2 preenche os requisitos previstos no art. 886 do CPC e também porque a legitimidade para alegar eventuais omissões do edital seria do arrematante, não do devedor, a quem poderia ter sido causado eventual prejuízo.

Neste sentido:

"PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. HASTA PÚBLICA. EDITAL. OMISSÃO. ANULAÇÃO. DEMONSTRAÇÃO DO PREJUÍZO. NECESSIDADE. RESPONSABILIZAÇÃO DO ARREMATANTE POR DÉBITOS DE IPTU. POSSIBILIDADE. POSTERIOR FALÊNCIA DA EMPRESA DEVEDORA. IRRELEVÂNCIA. 1. O art. 686 do CPC estabelece o conteúdo mínimo do edital de hasta pública, visando preponderantemente aos interesses dos potenciais arrematantes, de modo a conferir-lhes informações indispensáveis à definição do efetivo interesse no bem levado a leilão, bem como do valor máximo que estarão dispostos a oferecer a título de lance. De regra, pois, eventual nulidade relacionada à omissão do edital aproveita apenas ao arrematante e depende da demonstração da existência de prejuízo, sendo incabível tal alegação pelo devedor que não foi prejudicado. 2. Não viola o art. 130 do CTN o edital de hasta pública que prevê a responsabilidade do arrematante por débitos fiscais de IPTU. Assumindo o arrematante do imóvel a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, o Município passa a ter dupla garantia de quitação da dívida tributária, quais sejam: (i) a garantia pessoal do arrematante, aceita judicialmente por ocasião da arrematação; e (ii) a garantia real representada pelo imóvel arrematado, que dá origem ao próprio débito de IPTU. 3. Tendo a arrematação ocorrido mais de 06 meses antes da falência da empresa devedora, o imóvel arrematado não integrará a massa falida, eis que terá deixado o patrimônio da empresa antes da decretação da quebra. Assim, não se poderá falar em prejuízo aos credores, muito menos em habilitação do crédito relativo ao débito de IPTU, pois a dívida do Município terá como

5204497-57.2022.8.21.0001

10108637939.V11



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

sujeito passivo o arrematante, novo proprietário do imóvel. 4. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp n. 1.316.970/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/5/2013, DJe de 7/6/2013.)"

Em atenção à manifestação do leiloeiro (evento 150), saliento que consta dos autos a informação prestada pelo credor fiduciário, de que o saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, em 25/08/2023, era de R\$ 1.702,99, correspondente a 0,9160% do valor do contrato, para que haja a quitação, tendo sido pago o total de R\$126.648,00, correspondente a 99,0840% dos valores devidos (evento 62, OFIC1).

Ainda, os demais débitos de natureza *propter rem* eventualmente existentes, como condomínio e IPTU, serão quitados com o produto da arrematação, mediante a sub-rogação no preço prevista no art. 908, §1º, do CPC e 130 do CTN.

Defiro a expedição dos ofícios requeridos no evento 150 aos juízos onde tramitam os processos gravados na matrícula do imóvel para que tomem ciência da alienação judicial e informem eventuais débitos atualizados, bem como ao condomínio Paragem dos Verdes Campos, onde está situado o bem, localizado na Estrada Lomba do Vadeco, número 825, Vila Morada Gaucha, em Gravataí - RS (Unidade 89 da Via das Hortências - Antigos Lotes 121, 122 e parte do lote 102) e à Prefeitura Municipal de Gravataí para que informem os valores atualizados de eventuais pendências financeiras sobre o imóvel.

No mais, anote-se a penhora no rosto dos autos, até o valor da dívida (R\$ 2.800.991,24), como requisitado no evento 134, oficiando-se a Vara Judicial da Comarca de Butiá em resposta.

Por fim, homologo as datas sugeridas pelo Sr. Leiloeiro no evento 150.

Publique-se o edital, observando-se o disposto nos arts. 886 e 887, do CPC.

Intimem-se.

Diligências Legais.

Documento assinado eletronicamente por **LUIZ AUGUSTO DOMINGUES DE SOUZA LEAL, Juiz de Direito**, em 22/06/2026, às 14:29:59, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10108637939v11** e o código CRC **9a512c9e**.

5204497-57.2022.8.21.0001

10108637939.V11