



BARROS FERREIRA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 1ª VARA DO TRABALHO DE TERESÓPOLIS

PROCESSO Nº: 0100484-27.2023.5.01.0531

RECLAMANTE: JOAO BATISTA DE SOUZA

RECLAMADO: ALAN DANTAS DOS SANTOS

TERCEIRO INTERESSADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública federal, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1.969, e constituída pelo Decreto nº 66.303, de 06 de março de 1.970, atualmente regida pelo estatuto aprovado pelo Decreto Federal nº 8.199, de 26 de fevereiro de 2014, com sede em Brasília (DF) e Jurídico Regional neste Estado, situado na Rua Barão de Jaguará, 1500, 2º andar, centro, Campinas, 13015-002, local onde recebe citações, notificações e intimações devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, e endereço eletrônico jurircp27@caixa.gov.br, neste ato representada por seu advogado que esta subscreve, conforme instrumento de mandato anexo, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, promover a presente **Impugnação à penhora com habilitação de crédito:**

DA DESCONSTITUIÇÃO DA PENHORA OCORRIDA NOS AUTOS

Consoante se verifica dos autos, foi determinada a penhora do bem que o executado possui sobre o imóvel de contrato habitacional de nº 855553559915-6, localizado na ETR DAS PIMENTEIRAS, 2188 BL01 204, PIMENTEIRAS, 25.963-007 TERESOPOLIS/RJ, imóvel de matrícula nº 21.407.

 Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 9 (Ed. Paris), Sala 208-A -Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ - CEP 22640-907

 (21) 3177-1302  contato@bf-advogados.com  www.bf-advogados.com



BARROS FERREIRA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Conforme já observado, o imóvel está alienado fiduciariamente a favor da CAIXA, ora peticionante, desta forma, o termo de penhora fora lavrado sobre os direitos do bem.

A situação jurídica do imóvel está regida a Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel.

Pela Lei, o devedor é chamado fiduciante e é mero possuidor direto do bem, enquanto o credor é denominado fiduciário e detém a propriedade indireta. O credor fiduciário é titular de uma propriedade resolúvel, ou seja, ela perdura até que o devedor fiduciante quite a obrigação contratualmente estabelecida. Nestes termos:

Art. 22. *A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.*

Art. 23. *Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.*

Parágrafo único. *Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.*

Art. 24. *O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:*

V - *a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;*

Art. 25. *Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.*

 Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 9 (Ed. Paris), Sala 208-A - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ - CEP 22640-907

 (21) 3177-1302  contato@bf-advogados.com  www.bf-advogados.com



BARROS FERREIRA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Caso o devedor fiduciante não cumpra com sua obrigação, ele é constituído em mora e a propriedade se consolida definitivamente em favor do credor fiduciário, no caso a Caixa Econômica Federal. Tendo isto ocorrido, deve a credora fiduciária, no prazo de 30 (trinta) dias, promover público leilão para a alienação do imóvel. Veja:

***Art. 26.** Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.*

***Art. 27.** Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.*

Neste leilão, o devedor fiduciante terá direito ao remanescente, caso reste, decorrente da alienação do bem. Por outro lado, caso não ocorra lance igual ou superior à dívida, o bem é alienado, mas a dívida é extinta e o credor fica exonerado de restituir o saldo ao devedor fiduciante (artigo 27, parágrafos 4º e 5º da Lei).

Assim, o que o devedor dos presentes autos possui sobre o imóvel são meramente direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, que são aqueles determinados pela Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel.

Pela lei, identifica-se expressamente de quais direitos o fiduciante é titular, que são os de:

A - Usufruir (podendo locar o imóvel), usar e de gozar (uma vez que é detentor da posse direta);

B - Pretensão restituitória (à futura resolução da propriedade do credor e a constituição da propriedade em seu nome, quando quitada integralmente a dívida);

 Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 9 (Ed. Paris), Sala 208-A - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ - CEP 22640-907

 (21) 3177-1302  contato@bf-advogados.com  www.bf-advogados.com



BARROS FERREIRA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

C - Direito a eventual saldo remanescente no caso de praxeamento do bem em leilão por descumprimento do contrato.

Desta forma, observa-se que se equivoca o autor em sua pretensão de penhorar o bem imóvel em questão, uma vez que o bem nestes autos não pode sofrer qualquer constrição de sua parte.

O proprietário do bem é esta empresa pública federal. O fiduciante é mero titular de pretensão restituitória de natureza real, ou seja, de direito eventual à recuperação de propriedade. Nestes termos a melhor doutrina:

A garantia de que os bens objeto da contratação serão destinados única e exclusivamente para o objetivo estipulado pelas partes é conseqüência da idéia do patrimônio de afetação pelo qual (a) os bens são colocados à margem das eventualidades econômicas possíveis de afetar o fiduciante e (b) as faculdades do titular do patrimônio separado são preteridas em prol daquelas necessárias à consecução dos fins para os quais aafetação foi estabelecida. (In CHALHUB, Melhin Namem. Negócio Fiduciário. Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p. 87).

Narciso Orlandi Neto, ex Juiz de Registros Públicos de São Paulo/SP e Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo/SP, autor do trabalho publicado no Boletim do IRIB de novembro de 1997, sob o título Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (Breve Ensaio), aduz que o credor: "não se subordina nem sequer aos privilégios, como a dívida da Fazenda e os créditos trabalhistas. Como o bem, durante a garantia, não integra o patrimônio do fiduciante, não poderá responder por essas dívidas. Os demais credores têm, no patrimônio do fiduciante, apenas os direitos de aquisição e a posse direta, que têm expressão econômica".

 Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 9 (Ed. Paris), Sala 208-A -Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ - CEP 22640-907

 (21) 3177-1302  contato@bf-advogados.com  www.bf-advogados.com



BARROS FERREIRA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Assim, e para deixar bem claro, não pode o bem em si ir a leilão ou sofrer qualquer constrição, posto que não pertence ao devedor dos presentes autos.

Ademais, o bem possui ônus, sendo que é vedada a sub-rogação no contrato de alienação fiduciária, que possui regras objetivas para concessão de créditos e taxas de juros.

Pelo exposto, requer-se a anulação do termo de penhora lavrado.

DA IMPOSSIBILIDADE DE SE PENHORAR BEM DE TERCEIROS

O bem pertence à esta empresa pública federal.

Em que pese a discussão acerca da natureza das obrigações, trata-se de execução por título judicial formado contra terceiro na qual determinou-se, apenas na fase de execução, a intimação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para manifestar-se nos autos.

O título que fundamenta a presente execução é uma sentença condenatória prolatada nestes autos em que foram partes o autor e o réu do presente processo, sendo estes últimos contra quem se formou o título executivo judicial.

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL não participou da ação de conhecimento, não podendo, por tal motivo, ser demandada, ou ter bem que lhe pertence envolvido em sede de execução posto que não figura no processo e conseqüentemente não figura no título executivo judicial.

Ressalte-se que o devedor nos autos é quem foi condenado a pagar, não havendo título contra a proprietária do imóvel - e nem poderia ser diferente, na letra da Lei.

 Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 9 (Ed. Paris), Sala 208-A -Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ - CEP 22640-907

 (21) 3177-1302  contato@bf-advogados.com  www.bf-advogados.com



BARROS FERREIRA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Portanto, a presente execução só deve prosseguir com vistas a atingir outros bens do executado e nunca o imóvel alienado fiduciariamente.

HABILITAÇÃO DE CRÉDITO FIDUCIÁRIO

Não obstante o pedido de anulação da penhora, caso este DD Juízo entenda pela sua manutenção, imperiosa a habilitação do crédito referente à alienação fiduciária.

Consoante se pode verificar, a REQUERENTE é credora da quantia que atualizada atinge o valor de R\$ 84.480,37 (oitenta e quatro mil e quatrocentos e oitenta reais e trinta e sete centavos), conforme documentação ora anexada.

Isto posto, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL requer se digne Vossa Excelência a admitir a presente **HABILITAÇÃO DE CRÉDITO**, bem como a inclusão do crédito no edital de leilão eletrônico, como ônus de alienação fiduciária, pelo valor de R\$ 84.480,37 (oitenta e quatro mil e quatrocentos e oitenta reais e trinta e sete centavos), valor este que deve ser quitado no ato da arrematação, uma vez que é vedada a sub-rogação no contrato de alienação fiduciária, que possui regras objetivas para concessão de créditos e taxas de juros.

Por fim, requer a produção de provas em direito admitidas.

DOS PEDIDOS

Preliminarmente requer, o cancelamento da penhora havida nestes autos, e o prosseguimento da execução com vistas à constrição de bens do executado, nos termos dos artigos 778 e 789, ambos do Código de

 Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 9 (Ed. Paris), Sala 208-A -Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ - CEP 22640-907

 (21) 3177-1302  contato@bf-advogados.com  www.bf-advogados.com



BARROS FERREIRA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Processo Civil.

Diante de todo o exposto e não acolhimento da preliminar, requer esta terceira interessada Caixa Econômica Federal que esse D. Juízo:

- a) determine a anulação do termo de penhora lavrado;
- b) Caso seja mantida a penhora que, em havendo leilão do bem, seja destacado no leilão a necessidade de quitação do saldo de alienação aqui habilitado;
- c) requer a juntada do **SUBSTABELECIMENTO e PROCURAÇÃO** em anexo para fins de regularização na presente demanda, a fim de que as futuras publicações e intimações sejam realizadas em nome do Dr. DIEGO ROBERTO PINHEIRO FERREIRA, inscrito na OAB/RJ 197.835, sob pena de nulidade.

Termos em que,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 3 de julho de 2025.

DIEGO ROBERTO PINHEIRO FERREIRA

OAB/RJ 197.835

 Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 9 (Ed. Paris), Sala 208-A -Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ - CEP 22640-907

 (21) 3177-1302  contato@bf-advogados.com  www.bf-advogados.com

