



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
10ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, , Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone:

(16) 3238-8067, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0017632-49.2018.8.26.0506**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Exequente: **Condomínio Edifício Nicarágua**
 Executado: **Edson José Canuto da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). REBECA MENDES BATISTA

Vistos.

Considerando que a penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos e não sobre o imóvel em si, e que são aqueles direitos aquisitivos que serão objeto de leilão, e não o imóvel em si, desnecessária a avaliação do bem.

Isso porque o valor dos direitos penhorados deve corresponder ao montante que o devedor, ora executado, pagou ao credor fiduciário até então, pois o arrematante assumirá a posição do devedor fiduciante no contrato, assumindo-o no estágio em que se encontra.

O arrematante se sub-rogará na posição contratual do devedor fiduciante, com todos os seus direitos e deveres, principalmente o de ser o novo responsável pelo pagamento do saldo devedor perante a credora fiduciária. Ainda, tem-se que a alteração da posição contratual, em que o arrematante substitui o devedor primitivo, ocorrerá independentemente da anuência da credora fiduciária.

Nesse sentido, segue a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PENHORA DE DIREITOS FIDUCIÁRIOS – AVALIAÇÃO JUDICIAL – Decisão que nomeou perita judicial para avaliação dos direitos constritos, fixando honorários periciais em R\$ 3.500,00 – Agravante que pretende o afastamento da perícia judicial para avaliar os direitos aquisitivos de devedor fiduciante sobre bem imóvel ora penhorados ou, subsidiariamente, a avaliação por oficial de justiça ou outro método menos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
10^a VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, , Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone:

(16) 3238-8067, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min

oneroso – Acolhimento – Direitos fiduciários que dispensam avaliação judicial, pois seu valor de mercado corresponde às parcelas que já foram pagas pelo executado – Orientação jurisprudencial consolidada por este E. TJSP – Decisão reformada – RECURSO PROVÍDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2245492-31.2022.8.26.0000; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 28^a Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4^a Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2023; Data de Registro: 21/03/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Decisão que nomeou perito para avaliação de imóvel pertencente a credor fiduciário (terceiro), em relação ao qual recai penhora sobre os direitos aquisitivos do devedor (agravado) - IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE - Pretensão de afastamento da perícia e designação de leilão dos direitos aquisitivos sobre o imóvel - Possibilidade da constrição dos direitos aquisitivos - Inteligência do art. 835, XII, do CPC - A impossibilidade de designação do leilão dos direitos aquisitivos que tornaria totalmente ineficaz a penhora já efetivada - Valor dos direitos aquisitivos que correspondem ao montante pago do financiamento do imóvel ao credor fiduciário - Desnecessidade de perícia técnica para avaliação do imóvel - Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP - DECISÃO REFORMADA- RECURSO PROVÍDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2214123-19.2022.8.26.0000; Relator (a): Lavínia Donizetti Paschoalão; Órgão Julgador: 38^a Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3^a Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2023; Data de Registro: 23/01/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. Se a penhora dos direitos é admitida, possível sua alienação em hasta pública, para satisfação do crédito do exequente. 2. Se a penhora recai apenas sobre os direitos, não se faz necessária a avaliação do bem por meio de perito judicial, considerando que o montante a se considerar para fins da hasta pública deve ser a quantia paga até então pelos devedores no contrato de alienação fiduciária. Decisão reformada. Recurso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
10ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, , Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone:

(16) 3238-8067, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min

provido". (TJSP; Agravo de Instrumento 2281720-05.2022.8.26.0000; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26^a Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 4^a Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2023; Data de Registro: 06/02/2023).

Dessa forma, a credora fiduciária foi intimada e apresentou a planilha de cálculo referente aos valores pagos pelo executado e o saldo devedor (fls. 239/252).

No edital do leilão deverá constar que: (a) o valor de avaliação dos direitos penhorados deve corresponder ao montante já pago pelo devedor ao credor fiduciário, e (b) a informação de que o arrematante assumirá a posição de devedor fiduciante perante o credor fiduciário.

O credor fiduciário deverá ser intimado do leilão.

Em prosseguimento do feito, nos termos do Provimento CSM nº 1.625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico, tal como determinado pelo art. 882 e seguintes do CPC/2015, designem-se datas para praceamento do bem penhorado por meio do leiloeiro oficial **Fernando José Cerello Gonçalves Pereira (Mega Leilões)** habilitado.

Providencie, pois, a serventia a comunicação via telefone ou e-mail àquela para as providências cabíveis.

O leiloeiro deverá dar ampla publicidade sobre a alienação do bem (art. 887), **constando no edital eventuais taxas e/ou impostos que recaiam sobre o bem** (art. 886, inc. VI), bem como providenciar a intimação de todos os credores, inclusive hipotecários, se houver, recebendo, a título de comissão, 5% do valor da alienação.

Defiro o pedido de admissão de lances não inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação dos direitos penhorados, conforme previsto no parágrafo único do artigo 891, do CPC/2015.

As partes ficarão intimadas imprensa oficial, por meio de seus advogados, das datas, locais e forma de realização do leilão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
10ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone:
(16) 3238-8067, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

Este despacho servirá como ofício para que funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, providenciem o cadastro e o agendamento pela *internet* dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos pretendentes.

Tais funcionários ficam desde já autorizados a obter material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão alienados no estado em que se encontram.

A parte executada será científica na pessoa de seu advogado constituído nos autos, pelo DOE, na forma do art. 889, inciso I do CPC/2015.

A científicação de eventual coproprietário, cônjuge ou companheiro(a) declarado por documento público da parte executada, se houver, será feita pessoalmente, seja qual for o regime de bens (art. 843 e 889, II do CPC), expedindo-se mandado para a intimação, nele constando a previsão do atual art. 843: "*Tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem*", intimando-se a parte exequente para que recolha as respectivas diligências.

Como é cediço, segundo previsão contida no art. 889 do CPC, cabe à parte exequente requerer a científicação da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: do coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal (inciso II); do titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais (inciso III); do proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais (inciso IV); do credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
10ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone:

(16) 3238-8067, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução (inciso V); do promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada (VI); do promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada (inciso VII) e da União, do Estado e do Município, no caso de alienação de bem tombado (inciso VIII).

Fica intimado o advogado do exequente para que apresente o cálculo atualizado do débito, no prazo de 10 (dez) dias antes da primeira designação da hasta.

Int.

Ribeirão Preto, 24 de setembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**