


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, R. 6020, 6021 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto9cv@tjst.jus.br

<b>DECISÃO</b>
----------------

Aos 01 de março de 2023 faço estes autos conclusos ao(a) MM<sup>(a)</sup>. Juiz(a) de Direito, Dr<sup>(a)</sup>. Alex Ricardo dos Santos Tavares. Eu, \_\_\_\_\_ Ricardo Luis Pimenta, Chefe de Seção Judiciária, subscrevo.

**Processo nº:** 1035063-11.2020.8.26.0506  
**Classe - Assunto** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais  
**Exequente:** Vitta Ipiranga Ii  
**Executado:** Robson Leandro de Oliveira

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

Vistos

Defiro a penhora apenas sobre os direitos do devedor fiduciante decorrentes do contrato de aquisição do imóvel matrícula nº 179.269, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, ainda que se trata de dívida de natureza propter rem, tendo em vista que a propriedade não é do fiduciante, o qual detém, apenas a posse do bem.

**Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.**

A penhora sobre bem objeto de contrato de alienação fiduciária é inadmissível, uma vez que a propriedade não é do fiduciante, que detém apenas a posse do bem.

Assim, não obstante se tratar de obrigação de natureza propter rem, a penhora efetivada será sobre os direitos aquisitivos dos quais a parte executada é titular em razão de negócio jurídico de alienação fiduciária celebrado com a terceira CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (fls. 142/144).

Nesse caso, não se faz necessária a avaliação do bem por meio de perito judicial, uma vez 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, informação que pode ser facilmente apurada junto ao credor fiduciário. Nesse sentido seguem julgados deste E. Tribunal de Justiça:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PRETENSÃO À AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DOS EXECUTADOS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE. IMPOSSIBILIDADE DE PRACEAMENTO DOS BENS, ANTE A PREVISÃO EXPRESSA DO ARTIGO 835, XII DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE QUE SOMENTE OS DIREITOS AQUISITIVOS PODEM SER OBJETO DE PENHORA. IMPOSSIBILIDADE DE DETERMINAR AOS CREDORES FIDUCIÁRIOS QUE PROCEDAM À CONSOLIDAÇÃO DE SUAS PROPRIEDADES PARA ATENDER AO INTERESSE DA EXEQUENTE. ALEGAÇÃO DE QUITAÇÃO DO NEGÓCIO SUBJACENTE À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA QUE FOI



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, R. 6020, 6021 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto9cv@tjsp.jus.br

PEREMPTORIAMENTE NEGADA PELO CREDOR. EVENTUAL DISCUSSÃO A RESPEITO QUE ESCAPA AO ÂMBITO DA EXECUÇÃO. DECISÃO MANTIDA. OBSERVAÇÃO, NO ENTANTO, A RESPEITO DA POSSIBILIDADE DE EXPROPRIAÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS DOS EXECUTADOS, SENDO DESNECESSÁRIA A AVALIAÇÃO DO BEM PARA DETERMINAÇÃO DESSE VALOR. AGRAVO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2029790-29.2022.8.26.0000; Relator: César Zalaf; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/04/2022)

Nessa medida, desnecessária a avaliação do imóvel, marcando-se que devem ser quantificados os direitos aquisitivos da executada.

Registre-se, desde já, a fim de evitar futuras indagações, que eventual arrematante não se tornará o proprietário do imóvel, mas titular de tais direitos aquisitivos, sub-rogando-se na posição contratual da devedora fiduciante, ora executada.

Restringe-se a hipótese, portanto, à quantificação dos aludidos direitos aquisitivos, os quais correspondem à soma atualizada dos valores já pagos pela executada (devedora fiduciante) à terceira (credora fiduciária).

Recolha o exequente as custas de postagem, no prazo de 10 (dez) dias.

Após, intime-se a parte executada, por meio de seus advogados ou, na ausência, pessoalmente, acerca da penhora, nos termos do artigo 841 e parágrafos do Código de Processo Civil.

Anote-se que, em caso de intimação pessoal, considera-se realizada a intimação quando o executado houver mudado de endereço sem prévia comunicação ao juízo (art. 841, §4º, CPC).

Intime-se no mais, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para que informe, no prazo de 10 dias (i) o valor total atualizado já pago pela executada ao credor fiduciário; (ii) quantas parcelas restam em aberto; (iii) qual é o valor atualizado pendente de pagamento pela devedora fiduciante.

Ressalto, desde já, que a mera juntada de planilhas de sistema bancário não satisfaz a presente ordem judicial, cabendo à instituição financeira indicar nos autos apenas os itens de interesse ao deslinde do processo.

De rigor, contudo, considerando a natureza propter rem da obrigação condominial, que se destina à própria conservação e manutenção do imóvel, o reconhecimento da preferência do crédito condominial sobre o crédito fiduciário quanto a eventual produto da penhora desses



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, R. 6020, 6021 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto9cv@tjsp.jus.br

direitos.

Assim, eventual valor auferido em leilão do bem deve, primeiro, satisfazer o condomínio exequente. Para melhor ilustração:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – Despesas condominiais – Cumprimento de sentença – Decisão agravada que manteve hígida a penhora outrora deferida e consignou que a credora fiduciária terá preferência sobre o produto de eventual alienação – Insurgência do condomínio – Impossibilidade de penhora de bem de terceiro (credor fiduciário) que é matéria cognoscível de ofício – Precedentes desta Corte – Possibilidade, apenas, da penhora dos direitos contratuais relativos ao bem – Afastamento, de ofício, da penhora incidente sobre o imóvel com a determinação da incidência da constrição sobre os direitos contratuais – Crédito condominial que é preferencial em relação ao crédito fiduciário, ante a natureza propter rem da obrigação - RECURSO PROVIDO, com observação." (TJSP; Agravo de Instrumento 2148740-65.2020.8.26.0000; Relator: Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 14/02/2021)

Intimem-se.

Ribeirão Preto, 01 de março de 2023.

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