

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº: 0015180-34.2021.8.26.0224

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, empresa pública, inscrita no CNPJ sob o nº [CNPJ da Caixa], com sede em SBS Quadra 4 Lt 3/4, Asa Sul, Brasília - DF, CEP 70.070-140, por seus advogados infra-assinados, conforme procuração em anexo, nos autos do Cumprimento de Sentença movido pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TURMALINA I** em face de **NILTON PEREIRA DOS SANTOS FILHO**, processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à intimação de fls. 302/305 e considerando a certidão de recebimento de fls. 306, manifestar-se e requerer o que segue:

A Caixa Econômica Federal (CEF) esclarece sua condição de proprietária fiduciária do imóvel de matrícula nº 100.439, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. Tal fato já foi devidamente reconhecido por este r. Juízo em decisões anteriores, notadamente às fls. 100-101 e 179 dos autos.

Conforme informações da CEPAT e da CEFUS, o referido imóvel foi originalmente objeto do contrato de arrendamento nº 672570029962-1, no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Após a quitação integral deste contrato de arrendamento, foi celebrado um novo contrato de aquisição (nº 172570029962-4) com o executado Nilton Pereira dos Santos Filho. No entanto, a transferência formal da propriedade do imóvel para o nome do executado ainda não foi devidamente registrada.

Apesar da ausência de averbação da transferência de propriedade na matrícula do imóvel, a Caixa entende que a quitação do contrato de arrendamento e a celebração do contrato de aquisição consolidam os direitos aquisitivos do executado, sem obstar a penhora de tais direitos e o leilão judicial. Esta compreensão é particularmente

relevante em face da natureza *propter rem* das despesas condominiais que motivaram a presente execução, conforme já ponderado pelo Condomínio Exequente e referendado por este Juízo (fls. 282-284).

Em momento pretérito, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), gerido pela Caixa Econômica Federal, foi demandado no processo judicial nº 0009926-73.2011.4.03.6119. Naquela ocasião, o FAR efetuou o pagamento de diversas taxas condominiais relativas ao imóvel objeto desta execução, sub-rogando-se, portanto, nos direitos de crédito sobre os valores despendidos.

O montante nominal total pago pelo FAR, cujo ressarcimento é devido pelo executado Nilton Pereira dos Santos Filho, perfaz a soma de R\$ 1.061,11 (mil e sessenta e um reais e onze centavos). Este valor corresponde a nove taxas condominiais quitadas entre outubro de 2011 e fevereiro de 2012, conforme demonstrativo discriminado e fornecido pela CEFUS.

Para fins de habilitação no presente feito, o valor supracitado foi atualizado monetariamente pela Taxa SELIC, em estrita observância ao disposto na norma MN FP182, totalizando **R\$ 3.913,20 (três mil, novecentos e treze reais e vinte centavos) em 27/01/2026**. A Caixa ressalta que este montante deverá continuar sendo atualizado diariamente pela Taxa SELIC até a data do efetivo pagamento.

Dessa forma, a Caixa Econômica Federal, atuando na gestão do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), requer a habilitação de seu crédito no valor de **R\$ 3.913,20 (três mil, novecentos e treze reais e vinte centavos)**, com a devida atualização pela Taxa SELIC a partir de 27/01/2026, a ser incluído na ordem de preferência dos pagamentos em eventual arrematação do imóvel de matrícula nº 100.439.

A Caixa Econômica Federal toma ciência da decisão de fls. 282-284, que deferiu o leilão judicial eletrônico do imóvel e nomeou o leiloeiro oficial Tiago Tessler Blecher. A presente manifestação visa fornecer as informações necessárias para a correta elaboração do edital, conforme solicitação do próprio leiloeiro às fls. 297, e para que o crédito do FAR seja devidamente considerado e habilitado.

No tocante à pesquisa de débitos de natureza fiscal, a Caixa reitera que o empreendimento é beneficiário de isenção do recolhimento de IPTU e que, até o momento, o imóvel não possui individualização fiscal junto à Municipalidade de Guarulhos, conforme já informado em fls. 185 e 206 dos autos.

Diante do exposto, a Caixa Econômica Federal/FAR requer a Vossa Excelência:

1. Seja deferida a habilitação do crédito da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, na qualidade de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e sub-rogada nos débitos condominiais, no valor de **R\$ 3.913,20 (três mil, novecentos e treze reais e vinte centavos)**, atualizável pela Taxa SELIC a partir de 27/01/2026 até a data do efetivo pagamento, referente aos valores de taxas condominiais pagas no processo nº 0009926-73.2011.4.03.6119.
2. Que o referido crédito seja devidamente registrado nos autos e considerado na distribuição do produto da arrematação dos direitos do executado sobre o imóvel de matrícula nº 100.439, em eventual leilão judicial eletrônico.
3. O prosseguimento da execução com a realização do leilão dos direitos sobre o imóvel penhorado, conforme já determinado por este r. Juízo.

Nestes termos,
pede e espera deferimento.

São José do Rio Preto/SP, 31 de janeiro de 2026.

CARLOS ALBERTO DOS REIS
OAB/SP 231.877

MARCELO AUGUSTO S. DOTTO
OAB/SP 231.958

FRANCISCO NATANAEL LOPES ADRIANO
OAB/SP 50.576