


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11)

2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1020253-65.2023.8.26.0008 - Execução de Título Extrajudicial**
 Exequente: **Condomínio Praça Tatuapé**
 Executado: **Joaquim Nunes Ferreira**

CONCLUSÃO

Em 16 de dezembro de 2024, faço estes autos conclusos ao(à) MM^(a). Juiz(a) de Direito, Dr(a). **Ana Carolina Vaz Pacheco de Castro** da 5ª Vara Cível do Foro Regional Tatuapé. Eu, Luana Cristina de Oliveira Azevedo, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Vistos.

1. Defiro a penhora sobre os direitos à aquisição do imóvel, Apartamento nº 211, localizado no 21º pavimento da Torre B, do Condomínio Praça Tatuapé, situado na Rua Bom Sucesso, nº 366, 27º Subdistrito -Tatuapé, São Paulo/SP, derivados de alienação fiduciária (CPC, art. 835, XII), de que é titular o executado Joaquim Nunes Ferreira, conforme R. 02 da **matrícula nº 332.674 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital**, o qual resta nomeado como depositário. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, dispensada a lavratura de auto ou termo.

2. Solicite a z. Serventia a prenotação do seu registro, através do sistema ARISP on-line, conforme disposto nos arts. 233 a 236 das NSCGJ, cabendo ao exequente enviar providências a fim de que a averbação seja levada a efeito.

3. Intime-se o executado da constrição, bem como do encargo de depositário, do qual deve se desincumbir, no endereço citado (fl. 156), por carta, para tanto recolha a parte exequente as custas postais, no valor de R\$ 32,75 na guia FEDTJ, código 120-1, em 15 (quinze) dias.

4. O valor dos direitos aquisitivos corresponde à soma atualizada dos valores pagos pelo devedor fiduciante ao credor fiduciário. Nesse sentido, confirmam-se estes precedentes do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, em hipóteses análogas:

"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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjsp.jus.br

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

"EXECUÇÃO - Título extrajudicial - Despesas do condomínio - Penhora que recai sobre direitos dos devedores sobre imóvel objeto de alienação fiduciária - Desnecessidade da avaliação determinada pelo Juízo para fins de leilão, prestando-se como valor dos direitos aquilo que foi pago pelos devedores ao credor fiduciário, conforme informação constantes dos autos Precedentes deste Tribunal neste sentido - Agravo de instrumento provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2129594-72.2019.8.26.0000; Rel. Sá Duarte; 33ª Câmara; J.: 29/07/2019).

"Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Imóvel alienado fiduciariamente. Penhora dos direitos que o devedor tem sobre o imóvel (art. 835, XII, do CPC). Realização de leilões. Admissibilidade. Consequência lógica do disposto no art. 825, do citado codex. Avaliação do imóvel. Desnecessidade. O montante que deve ser considerado para fins de leilão deve ser a quantia paga até então pelo devedor no contrato de alienação fiduciária. Recurso parcialmente provido, com observação". (TJSP; Agravo de Instrumento 2186566-91.2021.8.26.0000; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/08/2021; Data de Registro: 25/08/2021).

4.1 Intime-se o credor fiduciário, **BONSUCESO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, (R. 023). nos termos do art. 799, I, do CPC, ficando desde já ciente de que sua anuência, prevista no art. 29 da Lei 9.514/97 para o caso de transmissão de direitos aquisitivos por iniciativa do devedor fiduciante, não será exigida na expropriação forçada dos direitos aquisitivos aqui penhorados, à luz do art. 804, § 3º, do CPC, que prevê ineficácia do ato apenas quando ausente a intimação do proprietário fiduciário. Para tanto, informe o exequente seu endereço e recolha as custas para intimação postal, no valor de R\$ 32,75, em 15 (quinze) dias.

4.2 No prazo de 10 (dez) dias, informe o credor fiduciário qual o valor atualizado das quantias que recebeu do executado, por força do financiamento, bem como

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjsp.jus.br

quantas prestações eventualmente restam ser pagas.

O eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel; tão-somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, independentemente da vontade do proprietário fiduciário, conforme acima exposto.

O arrematante passará a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto, devidas ao proprietário fiduciário.

O valor obtido com a arrematação será destinado ao exequente e a eventuais outros credores que se habilitarem em concurso singular, do qual não participará o proprietário fiduciário, pois seu crédito e respectiva garantia remanescem intocados.

Se vier aos autos notícia da quitação de todas as prestações do financiamento garantido pela alienação fiduciária, haverá, em mãos do devedor fiduciante, consolidação da posse e do domínio do imóvel, caso em que se deverá avaliar o próprio imóvel. Não será necessária qualquer providência complementar voltada à constrição judicial do imóvel em si, porque a penhora passará a recair, de pleno direito, sobre o imóvel, porque antes já concretizada sobre os direitos aquisitivos do referido bem.

Se o financiamento imobiliário não for pago e o credor fiduciário realizar a garantia antes do leilão judicial nesta execução, haverá extinção dos direitos aquisitivos, hipótese em que a penhora estará desfeita e a eventual arrematação será considerada inválida.

Caso seja realizado leilão, as considerações deste item da decisão deverão constar do edital, para conhecimento dos eventuais lançadores e outros interessados.

5. Decorrido sem manifestação, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

São Paulo, 16 de dezembro de 2024.

Ana Carolina Vaz Pacheco de Castro

Juiz(a) de Direito