


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

DECISÃO

Aos 26 de julho de 2024 faço estes autos conclusos ao(a) MM^(a). Juiz(a) de Direito, Dr^(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares. Eu, _____ Ricardo Luis Pimenta, Chefe de Seção Judiciária, subscrevo.

Processo nº: 1029946-39.2020.8.26.0506
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Vitta Heitor Rigon 2
Executado: Jessica Cristina da Silva Amaral

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

Vistos.

Fls. 236: Defiro a penhora dos DIREITOS que a parte executada tem sobre o imóvel matriculado sob o nº 180.235, no 1º Ofício de Registro de Imóvel desta comarca.

Como é cediço, 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, respeitada a preferência do crédito condominial em relação ao crédito de alienação fiduciária quando da sua alienação.

Isso porque, o débito condominial tem natureza *propter rem* e se presta a garantir a própria existência e manutenção da coisa. Sobre o assunto:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS – IMPENHORABILIDADE AFASTADA – IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE - PENHORA SOBRE DIREITOS – POSSIBILIDADE - Nos termos do artigo 3º, IV da Lei nº 8.009/90, a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar – é o caso dos autos, em que se cobra dívida condominial, devendo, portanto, o próprio imóvel responder pelas dívidas; - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, em se tratando de cobrança de despesas condominiais de imóvel alienado fiduciariamente, a penhora sobre os direitos da respectiva unidade para satisfação do débito, sendo inviável a penhora do imóvel em si, já que não integra o patrimônio do executado; RECURSO IMPRÓVIDO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2320416-76.2023.8.26.0000;



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

Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado;
Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/06/2024)

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de penhora dos direitos.

Recolha o exequente as custas de postagem para intimação pessoal da executada e do credor fiduciário.

Com o recolhimento, intime-se pessoalmente a executada acerca da penhora, nos termos do artigo 841 e parágrafos do CPC.

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

No mais, intime-se pessoalmente o credor fiduciário (Caixa Econômica Federal), acerca da penhora nos termos do art. 799, do CPC, para que informe, no prazo de 10 dias: (i) o valor total atualizado já adimplido pela executada devedora fiduciante; (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.

Com a resposta, ciência ao exequente.

Para averbação da penhora dos direitos na matrícula do imóvel, apresente o exequente a planilha de cálculos atualizada.

Na sequência, observando os dados fornecidos a fl. 145, providencie a solicitação da averbação pelo sistema ARISP.

Registre-se que a utilização do sistema on line não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

No mais, apesar da penhora ter incidido apenas nos direitos que o executado possui sobre o imóvel, entendo que, inviável a realização de um leilão em busca de um arrematante apenas informando o quanto já foi pago e o quanto resta a pagar do financiamento, sem qualquer estimativa do valor de mercado atualizado do bem. Nesse sentido:

"Execução de título extrajudicial - Contribuições condominiais - Penhora sobre os direitos que a executado possui sobre o imóvel - Decisão que rejeita pedido de perícia para avaliação do bem - Inconformismo do exequente -

Processo nº 1029946-39.2020.8.26.0506 - p. 2



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

Inviável leilão sem estimativa do valor de mercado atualizado do bem – Ausência de obstáculo ao praceamento dos direitos do imóvel – Manifestação favorável da credora fiduciária – Provimento do agravo de instrumento." (TJSP; Agravo de Instrumento 2125981-05.2023.8.26.0000; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2023; Data de Registro: 30/06/2023)

Assim, nos termos do art. 871, IV, do CPC, para avaliação do imóvel, o exequente deverá apresentar 3 (três) pareceres elaborados por corretores de imóveis habilitados e credenciados pelo órgão de classe (CRECI). Prazo: 30 (trinta) dias, sob pena de nomeação de perito judicial.

Oportuno destacar que tal procedimento prestigia os princípios da celeridade, menor onerosidade e economia processual.

O valor do bem será estimado com base no valor médio de mercado.

Em caso de inércia do exequente superior a 30 dias, para cumprimento das determinações, arquivem-se os autos com a movimentação "61614".

Intime-se.

Ribeirão Preto, 26 de julho de 2024.

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