



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
3ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi , 1010, Sala 110 e 111 - Nova Ribeirânia
CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
Telefone: (16) 3238-8035 - E-mail: upj1a4cvribpreto@tjsp.jus.br

DECISÃO – TERMO DE PENHORA - OFÍCIO

Processo nº: **1039953-90.2020.8.26.0506 - Ordem nº 2020/002028**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Parque Remanso do Bosque**
Executado: **Sérgio Carlos de Jesus**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). CASSIO ORTEGA DE ANDRADE

Vistos.

1. O bem objeto de alienação fiduciária, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora, mas nada impede que a penhora recaia sobre os direitos da parte devedora fiduciante decorrentes do contrato de aquisição do imóvel.

Assim, defiro a penhora sobre **os direitos que o executado possui sobre o imóvel** indicado pelo credor, matrícula nº 188134 (fls. 71/4), do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, **servindo a presente decisão de TERMO DE PENHORA** e ficando a parte executada constituída como depositária.

Intime-se a parte executada, na pessoa de seu advogado, da penhora respectiva para querendo, no prazo legal, apresentar impugnação.

2. Promova a serventia a averbação da penhora do imóvel junto ao registro imobiliário competente, pelo sistema ARISP, nos termos do art. 837 do CPC.

3. A penhora recaiu sobre os *direitos* da parte executada, de forma que o montante a ser considerado em eventual leilão extrajudicial é o quanto já pago no contrato de alienação fiduciária, e não o valor de mercado do imóvel - anotando-se que, além das demais informações necessárias, deverá constar do edital que ao arrematante caberá assumir e quitar as prestações decorrentes da alienação fiduciária. Desnecessária, portanto, a avaliação do bem. Nesse sentido: *Penhora a repousar exclusivamente sobre o direito de aquisição do domínio pertencente à devedora-fiduciante - Valor da coisa constrita, para fins de alienação em hasta pública, alinhado ao volume desembolsado pela devedora-fiduciante ao credor-fiduciário* (TJSP, AI 2268191-84.2020.8.26.0000, rel. Tercio Pires, 34.ª Câmara de Dir. Priv., j. 28/01/2021).

Posto isso, esta decisão, instruída com cópia da matrícula atualizada do imóvel e demais peças necessárias, servirá de **OFÍCIO** para a notificação e intimação do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para que tome conhecimento da penhora e informe o valor efetivamente pago pelo(s) executado(s) acima, bem como eventual saldo devedor, em razão do contrato de alienação fiduciária do imóvel cujos direitos foram penhorados.

Caberá ao exequente sua impressão e respectivo encaminhamento, comprovando nos autos em 15 dias.

Intimem-se.

Ribeirão Preto, 21 de fevereiro de 2025.

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