



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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

3ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, 3º Ofício Cível - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8039 - E-mail: ribpreto3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO – TERMO DE PENHORA - OFÍCIO**

Processo nº: **1015099-27.2023.8.26.0506 - Ordem nº 2023/000845**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Residencial Boa Vista**  
 Executado: **João Luiz Nunes Junior e outro**

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

Vistos.

1. Fls. 101/102: 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 os executados possuem sobre o imóvel** indicado pelo credor, matrícula nº 36.057 (fls. 43/49), do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, **servindo a presente decisão de TERMO DE PENHORA** e ficando a parte executada constituída como depositária.

Recolha o exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, despesas postais para viabilizar a intimação da parte executada acerca da referida penhora, já que não possui advogado constituído nos autos.

2. Sem prejuízo, a fim de averbar a penhora supracitada junto ao registro imobiliário competente, pelo sistema ARISP, nos termos do art. 837 do CPC, deve a parte exequente apresentar planilha atualizada do débito e, caso não seja beneficiária da justiça gratuita, indicar telefone de contato e e-mail de seu advogado, a fim de viabilizar o envio do boleto para pagamento dos emolumentos.

Após, a serventia promoverá a serventia o necessário.

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 Câ. de Dir. Priv., j. 28/01/2021).

Posto isso, **comprovado o registro da penhora via Arisp** (após o cumprimento do "item 2"), 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 BANCO SANTANDER (BRASIL S/A), qualificados a fls. 48, **cabendo à parte exequente a sua impressão e respectivo encaminhamento**, para que tomem conhecimento da penhora e informem o valor efetivamente pago pelos executados acima, em razão do contrato de alienação fiduciária do imóvel cujos direitos foram penhorados.

Intimem-se.

Ribeirão Preto, 18 de junho de 2024.

**CASSIO ORTEGA DE ANDRADE**

Juiz de Direito  
(assinatura digital)

**Processo nº 1015099-27.2023.8.26.0506 - p. 1**



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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

3ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi , 1010, 3º Ofício Cível - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8039 - E-mail: ribpreto3cv@tjsp.jus.br

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

**AO**

**CREDOR FIDUCIÁRIO**

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**

**Avenida Presidente Juscelino Kubischek, 2235 e 2041**

**SÃO PAULO - SP**