

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BOTUCATU- SÃO PAULO**

PROCESSO 1009245-43.2021.8.26.0079

Condomínio Residencial Cachoeirinha 01, já qualificado nos autos em epígrafe, através de seu advogado in fine assinado, vem perante a presença de Vossa Excelência, manifestar-se na forma que se segue e ao final requerer:

Trata-se o presente feito de execução de quotas condominiais.

Citado, o executado quedou-se inerte quanto à oposição de embargos à execução.

Realizada as tentativas de penhora pelo sistema SISBAJUD, as quais não obtiveram resultado suficiente para quitação da dívida.

Realizada as tentativas de penhora pelo sistema INFOJUD e RENAJUD, as quais não obtiveram resultado para quitação da dívida.

Seguindo a ordem legal de penhora estabelecida pelo Código de Processo Civil, em seu artigo 840, mister o prosseguimento da execução com a penhora do bem imóvel, em virtude, principalmente, da natureza reipersecutória e ambulatória da dívida condominial.

Há tempos se discutiu sobre a possibilidade de penhora de imóvel financiado, gravado de alienação fiduciária, como é o caso dos autos.

Entretanto, conforme a moderna e recente jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, mesmo que seja gravado de alienação fiduciária o imóvel pode ser penhorado por dívida condominial.

☎ (43) 99613-1197

✉ graliketrigoadv@gmail.com

📍 Ed Palhano Bussines - Av. Ayrton Senna da Silva, nº 200 Torre 2, Sala 1208, Londrina/PR
Av. Alexandre Santoro, 926 - sala 01 - Jardim dos Estados, Londrina/PR.

ENTRE EM CONTATO:



Vejamos:

Agravo de Instrumento. Despesas condominiais. Penhora da unidade condominial geradora do débito. Possibilidade. Independentemente de quem figure na qualidade de proprietário do bem, perante o Cartório de Registro de Imóveis. Obrigação de natureza propter rem. Recurso im-provido.

(TJ-SP - AI: 22244708220208260000 SP 2224470-82.2020.8.26.0000, Relator: Maria de Lourdes Lopez Gil, Data de Julgamento: 26/11/2020, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/11/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍ-TULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL DEVEDORA - IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - POSSIBILIDADE DE A PENHORA RECAIR SOBRE A PRÓPRIA UNIDADE – NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO – NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO, NA FORMA DO INCISO V, DO ARTIGO 889, DO CPC – RECURSO PROVIDO

(TJ-SP - AI: 21738769820198260000 SP 2173876-98.2019.8.26.0000, Relator: Luiz Eurico, Data de Julgamento: 16/09/2019, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/09/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL DEVEDORA - IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - POSSIBILIDADE DE A PENHORA RECAIR SOBRE A PRÓPRIA UNIDADE – NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO – NECESSIDADE DE CIENTIFICAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO, NA FORMA DO INCISO V, DO ARTIGO 889, DO CPC – RECURSO PROVIDO

(TJ-SP - AI: 21776409220198260000 SP 2177640-92.2019.8.26.0000, Relator: Luiz Eurico, Data de Julgamento: 02/09/2019, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/09/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS - PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL DEVEDORA - IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - POSSIBILIDADE DE A PENHORA RECAIR SOBRE A PRÓPRIA UNIDADE – NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO – NECESSIDADE DE CIENTIFICAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO, NA FORMA DO INCISO V, DO ARTIGO 889, DO CPC – RECURSO NÃO PROVIDO

(TJ-SP - AI: 20717151020198260000 SP 2071715-10.2019.8.26.0000, Relator: Luiz Eurico, Data de Julgamento: 02/09/2019, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/09/2019)

Assim, pelo exposto, requer a penhora sobre o bem imóvel Apartamento nº 13 do Bloco 21 matriculado pelo nº 56.407 no CRI dessa Comarca com a expedição de mandado de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Sr. Oficial de Justiça, bem como, concomitantemente, requer seja expedida intimação ao credor fiduciário para que manifeste o que entender de direito.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Londrina/PR, data da assinatura eletrônica.

BRUNO HENRIQUE GRALIKE TRIGO

OAB/PR 92.915

OAB/SP 464.774

LUIGI BORTOLOTTI NONINO

Assessor Jurídico

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BOTUCATU****FORO DE BOTUCATU****1ª VARA CÍVEL****PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP 18606-572, Fone: (14) 3112-2027, Botucatu-SP - E-mail:****botucatu1cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1009245-43.2021.8.26.0079**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Residencial Cachoeirinha 01**
 Executado: **Evaldo Silva dos Santos**

Juiz de Direito: **MARCUS VINICIUS BACCHIEGA**

Vistos.

Fls.231/233: defiro a penhora dos direitos aquisitivos que o executado possui sobre o imóvel. Lavre-se o termo nos moldes do art. 845, § 1º, do CPC.

Expeça-se mandado de avaliação e intime-se pessoalmente o credor fiduciário.

Intime-se.

Botucatu, 13 de setembro de 2023.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BOTUCATU
FORO DE BOTUCATU
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP
18606-572, Fone: (14) 3112-2027, Botucatu-SP - E-mail:
botucatu1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1009245-43.2021.8.26.0079**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Residencial Cachoeirinha 01**
 Executado: **Evaldo Silva dos Santos**

Em Botucatu, aos 15 de setembro de 2023, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro de Botucatu, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **direitos sobre o imóvel apartamento 13, localizado no 1º andar do bloco 21 no empreendimento Condomínio Residencial Cachoeirinha I, com frente para a Rua D, prolongamento da avenida A, sob nº 1021, 1º subdistrito de Botucatu/SP, sob matrícula nº 56.407 do 2º CRI de Botucatu**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Evaldo Silva dos Santos, CPF nº 11855054825, RG nº 223030843. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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



Valide aqui
este documento

CNM: 123802.2.0056407-59

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOTUCATU - SP
LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

C.N.S. 12.380-2

matrícula

= 56.407 =

ficha

= 1 =

15 de Julho de 2019

Botucatu,

APARTAMENTO 13, localizado no 1º andar, do Bloco 21, no empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA I", com frente para a rua D, prolongamento da Avenida A, sob nº 1021, 1º subdistrito de Botucatu/SP, contendo terraço, sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e vaga de garagem para automóvel, descoberta, de uso e propriedade comum dos condôminos, confronta, de quem do hall do pavimento observa, pela frente com o hall e com a unidade de "final 4"; pelo lado direito com vão de claridade; pelo lado esquerdo com vão de claridade; e pelos fundos com vão de claridade, possui a área privativa de 54,98 m², a área comum de 6,62 m², perfazendo a área total construída de 61,60 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0040271 no terreno e nas demais coisas de uso comum.

Identificação municipal: 11.0245.0001 (área maior).

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ 03.190.167/0001-50, representado, por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10188/01, pela Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei 759/69, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4.

Registro Anterior: R.1, de 18/01/2018 (Aquisição) e R.4, desta data (Instituição e Especificação), na matrícula 54.164.

Selo digital: 1238023110A0000018397219W

AV.1/56.407.-

Conforme instrumento que originou a averbação 2, na matrícula 54.164, consta que o empreendimento comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do art. 2º da Lei 10188/01 e o empreendimento, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CAIXA; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR, e, na alínea "e", todos os imóveis que compõem o empreendimento e integram o patrimônio do FAR, destinar-se-ão à alienação às famílias com renda até R\$ 1.600,00 e/ou R\$ 3.275,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV com recursos do FAR. (Prenotação 131926, de 26/06/2019). Botucatu, 15 de Julho de 2019. O oficial Substituto: _____

Selo digital: 1238023310A0000018422019E

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8NF6J-QDBLE-T6ZAA-ZYN33>

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GEORGIA BORGES GUIMARAES, liberado nos autos em 04/10/2024 às 12:58. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009245-43.2021.8.26.0079 e código 2YEB10VD.



Valide aqui
este documento

CNM: 123802.2.0056407-59

matrícula

= 56.407 =

ficha

= 1 =

verso

R.2/56.407.-

Selo digital: 1238023210A0000019355719S

Por instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, com parcelamento e alienação fiduciária em garantia no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos FAR, com caráter de escritura pública, datado de 30 de setembro de 2019 (Contrato nº 171002879285), o proprietário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificado, transmitiu a EVALDO SILVA DOS SANTOS, RG 22.303.084-3 SSP/SP, CPF 118.550.548-25, solteiro, maior, autônomo, brasileiro, domiciliado em Botucatu/SP, na Alameda dos Pinheiros, nº 29, Capão Bonito, pela quantia de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), o imóvel objeto desta (Prenotação 134828, de 11/12/2019). Botucatu, 27 de Dezembro de 2019. O Oficial Substituto: _____

R.3/56.407.-

Selo digital: 1238023E10A00000193558192

Pelo contrato referido no registro anterior, EVALDO SILVA DOS SANTOS, já qualificado, constituiu-se devedor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificado, da quantia de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), pagável por meio de 120 prestações mensais, pelo sistema de Amortização SAC, vencendo-se a primeira no dia 30/10/2019 e sendo de R\$ 145,00 o seu valor, inclusive acessórios, dando em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta. Valor da garantia: R\$ 84.000,00. (Obs: Encargo mensal inicial: R\$ 658,33; Subvenção FAR: R\$ 513,33). As demais cláusulas e condições constam do título. (Prenotação 134828, de 11/12/2019). Botucatu, 27 de Dezembro de 2019. O Oficial Substituto: _____

AV.4/56.407.-

Selo digital: 1238023310A0000019355919M

Que o comprador/devedor tomou conhecimento da vedação legal contida no artigo 36, da Lei 11977/09, pela qual fica impedido, pelo prazo de quinze anos, a contar da data do presente instrumento, de promover o remembramento do imóvel objeto desta. (Prenotação 134828, de 11/12/2019). Botucatu, 27 de Dezembro de 2019. O Oficial Substituto: _____

AV.5/56.407

Selo digital: 1238023310A0000028030724C

Nos termos da certidão de penhora, datada de 23 de agosto de 2024, emitida via eletrônico (PPO PH000529937), extraída dos autos nº 1009245-43.2021.8.26.0079, de execução civil movida por CONDOMINIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA I, CNPJ 35.229.242/0001-36 em relação a EVALDO SILVA DOS SANTOS, já qualificado, que tramita pelo 1º Ofício Cível desta comarca de Botucatu, procedo ao registro da penhora dos direitos sobre o imóvel objeto desta, para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 14.451,88. Depositário: o executado. (Prenotação 162775, de 23/08/2024). Botucatu, 18 de setembro de 2024. O Oficial Substituto: _____

continua na ficha nº _____

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8NF6J-QDBLE-T6ZAA-ZYN33>

.onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GEORGIA BORGES GUIMARAES, liberado nos autos em 04/10/2024 às 12:58. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009245-43.2021.8.26.0079 e código 2YEB10VD.



Valide aqui
este documento

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - CEP 18600-005
Fone (14) 3882-2403



Município e Comarca de Botucatu
Estado de São Paulo

Bel. GEORGES SAKO
OFICIAL INTERINO

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de 3, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 56407 , sobre a qual não há qualquer alienação, ações reipersecutórias ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos: 0,00
	Estado: 0,00
	Sec. Fazenda: 0,00
	Registro Civil: 0,00
	Trib. Justiça: 0,00
	Ministério Público: 0,00
	Imposto Municipal: 0,00
	TOTAL: 0,00
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra “c” do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	VIRGINIA DE LOURDES BIAGIONI ESCREVENTE
Botucatu, 19 de setembro de 2024	



SELO DIGITAL

1238023C30E0000011061624Y

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8NMF6J-QDBLE-T6ZAA-ZYN33>