TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ
FORO DE TAUBATÉ
3ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº:	**1008877-74.2023.8.26.0625**
Classe – Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Residencial Jequitibá**
Executado:	**Alessandra Vanessa Lima da Silva e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

Vistos.

I – Fls.415: Diante da certidão atualizada juntada às fls.235/236, **DEFIRO** a penhora **dos direitos** que as partes devedoras titularizam no contrato que celebraram com o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), representado pelo BANCO DO BRASIL, para a aquisição do imóvel **da matrícula n. 142.597 do CRI local (R-3 e R-4)**, estando a constrição expressamente prevista no inc. XII do art. 835 do Código de Processo Civil.

a) **Servirá esta decisão como termo representativo da constrição**, juntamente com o título de domínio referido, ficando a devedora na condição (formal) de depositária.

b) Servirá esta decisão como ofício à credora fiduciária (FAR – BANCO DO BRASIL), com cópia da matrícula de fls.235/236, para que: (i) seja comunicada de que todos os direitos contratuais dos aqui executados estão constritos em favor desta execução e, por isso, qualquer operação envolvendo o referido contrato e que resulte em algum crédito ou mesmo na liberação do gravame a eles deverá ser imediatamente noticiada a este juízo, sob pena de responsabilização própria; (ii) informe qual é a situação atual do contrato, com número de parcelas totais, pagas e vincendas e o saldo devedor atual para quitação.

Remetam-se as cópias aos e-mail´s pso7843@bb.com.br **e age6518@bb.gov.br.**

c) **Expeça-se mandado**, se em termos, para que:

- os devedores e eventuais outros cônjuges sejam intimados no endereço onde anteriormente foram citados;
- eventuais outros ocupantes sejam cientificados;
- seja feita a avaliação do imóvel.

d) **Solicite-se a averbação da penhora** via sistema ARISP (art. 844, NCPC; arts. 233 das NSCGJ e Comunicado CG n. 764/2016), **ficando advertida a parte credora** de que lhe cabe o pagamento de custas/emolumentos por meio de boleto que será encaminhado pelo CRI ao endereço eletrônico de seu(sua) advogado(a), caso não seja beneficiária da gratuidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO VALERIO SBRUZZI, liberado nos autos em 04/09/2024 às 11:24 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008877-74.2023.8.26.0625 e código mTJKr3GD.

Advirto que, se a parte estiver obrigada ao pagamento de custas/emolumentos e não o fizer oportunamente, caberá a seu próprio advogado − e não mais à Serventia do Juízo − acessar por si próprio a funcionalidade específica no sistema *Penhora Online* para nova solicitação, a se concretizar a averbação no título de domínio (Comunicado CG n. 307/2024 − DJE de 08.05.2024 (p.36/40; Processo Administrativo CNJ/SEI 01300/2023).

e) A tentativa de alienação dos direitos contratuais penhorados pressupõe uma avaliação específica que não é a do próprio imóvel, simplesmente.

Está-se diante de uma "*Avaliação dos direitos que deve levar em consideração a posse direta, o valor de mercado do bem, o saldo devedor do financiamento e demais encargos contratuais*" (**TJSP − AI n. 2061611-56.2019.8.26.0000**; Rel: Angela Lopes; j: 18/02/2020).

Em regra, o valor é encontrado tendo como primeiro suporte o valor de mercado do imóvel e, na sequência, a quantificação do saldo devedor do contrato de crédito imobiliário (garantido pela alienação fiduciária) para pagamento à vista (quitação).

A diferença entre um e outro representará o valor econômico dos direitos que tocam ao devedor fiduciante e é o que será levado a leilão, com a substituição da posição contratual do devedor fiduciante pelo arrematante, em se concretizando a arrematação.

De se destacar: "*A arrematação dos direitos da executada sobre o bem permitirá ao arrematante adquirir a propriedade deste, desde que pago o restante do financiamento, e lhe dará o direito a eventual saldo em caso de leilão extrajudicial. Na prática, o arrematante assumirá a posição que atualmente tem a devedora fiduciante. Para ter direito à aquisição da propriedade, deverá pagar as parcelas do financiamento. Se não realizar os pagamentos, o bem poderá ser levado a leilão extrajudicialmente pela credora fiduciária. O valor da arrematação conferirá ao arrematante, portanto, as posições mencionadas acima, não sendo destinado ao pagamento do financiamento*" (**TJSP − AI n. 2161371-41.2020.8.26.0000**; rel: Morais Pucci; j. 07.09.2019).

A credora fiduciária será cientificada disso com o recebimento desta decisão.

II − Oportunamente, averbada a penhora e feitas a avaliação do imóvel e as intimações, assim também informado o saldo devedor para quitação do financiamento, deliberar-se-á sobre a avaliação dos direitos para fim de tentativa de venda em leilão.

III − Int.

Taubaté, 04 de setembro de 2024.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO VALERIO SBRUZZI, liberado nos autos em 04/09/2024 às 11:24 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008877-74.2023.8.26.0625 e código mTJKr3GD.