



À
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ
Rua José Licurgo Indiani, s/nº, Jardim Maria Augusta
Taubaté-SP, CEP nº 12070-070

Sua referência: Processo nº 1003809-46.2023.8.26.0625

Data: Taubaté, 11 de abril de 2023

Classe-Assunto: Execução Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Ipê

Em atenção ao requerimento, expedido em 27 de março de 2023, que solicita a **certidão atualizada** da **matrícula** do apartamento nº 32 da Torre 18, do Empreendimento denominado Condomínio Residencial Ipê, com o presente encaminhamento a Vossa Senhoria a referida matrícula.

Aproveitamos o ensejo para reiterar os protestos da mais alta estima e distinta consideração.

Taubaté, 11 de abril de 2023

Assinado digitalmente pela escrevente **Tamires Cristina Nogueira Oliveira**



VALIDE SUA
CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo nesta Serventia Extrajudicial o Livro 2 - REGISTRO GERAL, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº 143.130	FICHA 01	Taubaté 7 de novembro de 2016
	<p>APARTAMENTO nº 32, localizado no 3º andar da TORRE 18 do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IPÊ", com acesso pelo nº 391 da Avenida João Ramalho, situado no bairro do Piracangaguá, no distrito de Quiririm desta comarca, com área privativa de 49,96m², área comum de 65,49m², totalizando 115,45m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,3472222%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada localizada na área comum.</p> <p>PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado pelo BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, lote s/n, na qualidade de agente executor do Programa Minha Casa Minha Vida.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.6/M-125.538, feito nesta data, neste Registro Imobiliário.</p> <p>A Oficial (Protocolo nº 369.791-EGRM)</p> <p>Av-1 em 07 de novembro de 2016 (EGRM).</p> <p>restrições Conforme se verifica da averbação feita sob nº 3 na matrícula nº 125.538, em 25 de abril de 2014, procede-se a presente, nos termos do parágrafo 5º, do artigo 1º, da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, para constar que o imóvel desta, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR e não se comunicam com o patrimônio do BANCO DO BRASIL S/A, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integram o ativo do Banco do Brasil S/A; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Banco do Brasil S/A; III - não compõem a lista de bens e direitos do Banco do Brasil S/A para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dado em garantia de débito de operação realizada pelo Banco do Brasil S/A; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores do Banco do Brasil S/A, por mais privilegiados que possam ser; e VI - sobre esses bens não poderá ser constituído qualquer ônus real. Taubaté-SP. Os Escreventes.</p> <p>..... Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro Daniel Moura</p> <p>Av-2 em 06 de abril de 2021. Protocolo nº 426.245 em 30/03/2021 (BMG).</p> <p>cadastro municipal Pelo instrumento particular adiante mencionado e certidão municipal de 30 de março de 2021, número 11753, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no BC sob nº 4.4.065.317.287. Taubaté-SP. O Escrevente. Selo digital.1202793310426245JH14HW21S.</p> <p>..... Domingos de Raíla Leite Neto</p> <p>R-3 em 06 de abril de 2021. Protocolo nº 426.245 em 30/03/2021 (BMG).</p> <p>venda e compra Pelo instrumento particular de 23 de maio de 2017, com força de escritura pública nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, celebrado no âmbito do <u>Programa Minha Casa Minha Vida</u>, o proprietário transmitiu o imóvel a JOSIANE DIAS GALVAO, brasileira, solteira, maior, autônoma, portadora do RG nº 457368172-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 337.333.978-27, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Guido Miné s/nº, bloco 18, unidade 32, Piracangaguá, pelo valor de R\$70.000,00, dos quais R\$59.356,00 foram</p>		

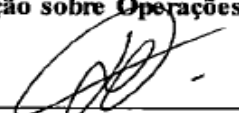
Continua no verso.

MATRÍCULA Nº 143.130

FICHA 01
VERSO

pagos com recursos concedidos pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR na forma de Subvenção Econômica/Subsídio e o restante mediante financiamento. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. Escrevente.

Selo digital.1202793210426245RYU1ID212.


Domingos de Paula Leite Neto

R-4 em 06 de abril de 2021. Protocolo nº 426.245 em 30/03/2021 (BMG).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular mencionado no R-3, a proprietária transmitiu o imóvel em caráter fiduciário, no termos da Lei nº 9.514/97, ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Lote s/nº, Bloco G, representado pelo BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília-DF, por sua agência Rua Bispo Rodovalho-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/6326-60, para garantia do cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas, em especial o pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de R\$10.644,00, pagável em 120 prestações mensais e sucessivas, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de R\$88,70, com vencimento para 30 dias após a assinatura do instrumento e os demais em igual dia dos meses subsequentes. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel é avaliado em R\$70.000,00. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação a inadimplência de 03 encargos mensais vencidos e não pagos. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. Taubaté-SP. Escrevente.

Selo digital.12027932104262458867S021U.


Domingos de Paula Leite Neto

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificado digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do Provimento CG nº 04/2011, da Corregedoria Geral da Justiça e Itens 356 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

Dou fé. Taubaté, 04 de abril de 2023. 10:53 hs

Escrevente autorizado.

Protocolo nº 621.043.

2ª Vara Cível - 1003809- 46.2023.8.26.0625

Cartório:R\$0,00; Estado:R\$0,00; Sec. Fazenda:R\$0,00; Sinoreg:R\$0,00; TJ:R\$0,00; MP:R\$0,00; ISSQN:R\$0,00; Total:R\$0,00

Luciene de Aquino
Advogada

Gabriela L. Fogaça
Advogada

AO DOUTO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ – SP

Processo Nº 1003809-46.2023.8.26.0625

JOSIANE DIAS GALVÃO, devidamente qualificada nos autos, vem, respeitosamente, através de suas advogadas constituídas, perante Vossa Excelência, para conforme despacho de fls. 259 cumprir o determinado e aduzir o quanto segue:

A Executada informa que não possui bens para satisfazer o débito existente. Sendo o único bem que possui, o imóvel da Avenida João Ramalho, nº 391, Torre 18, apartamento 32, bairro Novo Horizonte, CEP:12042-303, Taubaté – SP, em que reside com seus filhos.

Ademais, requer a designação de audiência de conciliação para que seja realizado acordo entre as partes conforme o artigo 3º, § 3º do Código de Processo Civil.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Luciene de Aquino/ OAB 82638

Gabriela Lopes Fogaça Inácio/ OAB 502510



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Taubaté

2ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani, s/nº, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070, Fone: (12) 2124-9228, Taubaté-SP - E-mail: taubate2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO/TERMO

Processo Digital nº: **1003809-46.2023.8.26.0625**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Ipê**
 Executado: **Josiane Dias Galvao**

Juiz de Direito: Dr. Antonio Carlos Lombardi De Souza Pinto

Vistos.

Tem-se possível a constrição do imóvel gravado com cláusula de garantia (alienação fiduciária - fls. 95/96, R-4), diante da origem da dívida retratada nos autos, qual seja, dívida de condomínio.

No entanto, impende tecer alguns comentários sobre a viabilidade da penhora do imóvel e não apenas sobre os direitos aquisitivos oriundos de promessa de compra e venda garantida por alienação fiduciária.

Relembre-se que o "caput" do art. 1.368-B CC trata da natureza jurídica do direito do devedor fiduciante, definindo-o como "direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor".

Antiga a discussão doutrinária sobre o assunto se propriedade sob condição suspensiva, expectativa de direito ou titular de direito eventual, tendo o legislador pacificado a questão ao atribuir ao devedor fiduciante direito real de aquisição, o que evidentemente se converterá em propriedade plena apenas após solvida a obrigação garantida.

Em nosso ordenamento não há qualquer impedimento para a alienação ou mesmo cessão negocial envolvendo o direito do devedor fiduciante, que, a princípio, independe inclusive do consentimento do credor fiduciário, salvo exceções legalmente previstas, como, por exemplo, se dá com a hipótese prevista no artigo 29, da Lei n. 9.514/97.

Não obstante o entendimento jurisprudencial entenda ser possível apenas a constrição dos direitos aquisitivos oriundos de promessa de compra e venda garantida por alienação fiduciária (art. 835, XII, CPC), nada impede que o próprio bem seja leilado e que seu valor seja utilizado para se pagar os credores, na ordem da preferência do crédito.

No caso em epígrafe, o crédito que se está a se executar é preferencial diante da dívida fiduciária, pois, conforme remansosa jurisprudência existente sobre o assunto, há prevalência da obrigação exequenda (propter rem) frente à dívida fiduciária, inclusive por força analógica à regra da Súmula 478 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO ORIUNDO DE DESPESAS



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Taubaté

2ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani, s/nº, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070, Fone: (12) 2124-9228, Taubaté-SP - E-mail: taubate2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CONDOMINIAIS AO DO CREDOR FIDUCIÁRIO. RECURSO PROVIDO. *Aplica-se a Súmula 478 do Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) para estabelecer a preferência do crédito oriundo das despesas condominiais ao do credor fiduciário. Precedentes da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo". (TJSP Agravo de Instrumento 2249905-87.2022.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2022; Data de Registro: 28/11/2022).*

"RECURSO AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPESAS CONDOMINIAIS EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL UNIDADE CONDOMINIAL OBJETO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA PENHORA DA UNIDADE. *Tratando-se de execução de dívida condominial é possível a penhora da própria unidade condominial para a satisfação do crédito (artigo 835, inciso V, do Código de Processo Civil). Natureza "propter rem" da obrigação que onera a própria coisa, independentemente de quem seja o titular do domínio ou detenha a sua posse. Interesses do condomínio que devem ser preservados e têm preferência aos do credor-fiduciário, a fim de possibilitar a manutenção do próprio imóvel dado em garantia fiduciária. Medida que visa a utilização do bem para, de forma sucessiva, quitar a dívida exequenda de natureza "propter rem" e a dívida perante a instituição financeira, o que não acarreta a perda da garantia fiduciária, podendo a credora, também, evitar o praceamento mediante quitação do débito e execução da garantia. Precedentes desta Corte de Justiça. Decisão reformada. Recurso de agravo de instrumento provido para autorizar a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, mediante intimação da credora-fiduciária, nos termos do art. 799, inciso I, do Código de Processo". (TJSP Agravo de Instrumento 2194919-86.2022.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2022; Data de Registro: 30/11/2022).*

Confira-se, ainda: Agravo de Instrumento 2086401-02.2022.8.26.0000; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro -4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2022; Data de Registro: 07/11/2022 e TJSP; Agravo de Instrumento 2185842-53.2022.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/09/2022; Data de Registro: 21/09/2022.

Assim, considerando que a dívida condominial prevalece sobre o crédito fiduciário, e considerando que em eventual avanço à fase expropriatória o bem a ser alienado será o próprio imóvel, não há razão para se penhorar apenas os direitos aquisitivos oriundos de promessa de compra e venda garantida por alienação fiduciária.

A propósito, confirmam-se os seguintes entendimentos jurisprudenciais acerca do tema:

"RECURSO AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPESAS CONDOMINIAIS EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL UNIDADE CONDOMINIAL OBJETO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA PENHORA DA UNIDADE. *Tratando-se de execução de dívida condominial é possível a penhora da própria unidade condominial para a satisfação do crédito (artigo 835, inciso V, do Código de Processo Civil). Natureza "propter rem" da obrigação que onera a própria coisa, independentemente de quem seja o titular do domínio ou detenha a sua posse. Interesses do condomínio que devem ser preservados e têm preferência aos do credor-fiduciário, a fim de possibilitar a manutenção do próprio imóvel dado em garantia fiduciária. Medida que visa a utilização do bem para, de forma sucessiva, quitar a dívida exequenda de natureza "propter rem" e a dívida perante a instituição financeira, o que não acarreta a perda da garantia fiduciária, podendo a credora, também, evitar o praceamento mediante quitação do débito e execução da garantia. Precedentes desta Corte de Justiça. Decisão reformada. Recurso de agravo de instrumento provido para autorizar a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, mediante intimação da credora-fiduciária, nos termos do art. 799, inciso I, do Código de Processo" (TJSP; Agravo de Instrumento 2194919-86.2022.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Taubaté

2ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani, s/nº, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070, Fone: (12) 2124-9228, Taubaté-SP - E-mail: taubate2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia -4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2022; Data de Registro: 30/11/2022)

"RECURSO - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMÍNIAS - TAXA CONDOMINIAL EM ATRASO - FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Penhora da unidade condominial, que não pode ser obstada em razão de alienação fiduciária. Obrigação "propter rem", que prevalece sobre o direito do credor fiduciário. Os interesses do condomínio devem ser resguardados, a fim de possibilitar a própria manutenção do edifício. Necessária, contudo, a ciência da instituição financeira. Decisão reformada. Recurso de agravo de instrumento provido para reconhecer a possibilidade de penhora do bem objeto da ação". (TJSP; Agravo de Instrumento 2021267-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/5/2018; Data de Registro: 18/5/2018).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Interposição contra decisão deferiu apenas a penhora dos direitos sobre o imóvel, diante da alienação fiduciária para a Caixa Econômica Federal. Despesas condominiais. Obrigação propter rem. Possibilidade de penhora sobre bem alienado fiduciariamente. Interesses da coletividade condominial que se sobrepõem sobre os da instituição financeira. Pedido deferido. Decisão reformada. Agravo de Instrumento provido". (TJSP; Agravo de Instrumento 2066395-13.2018.8.26.0000 - 33ª Câm. Dir. Privado - Rel. Des. Mario A. Silveira - J. 23/4/2018).

Frisa-se aqui que "o produto da arrematação servirá para satisfação das despesas geradas pela própria coisa, e o saldo será entregue ao credor fiduciário, necessária e previamente intimado da hasta pública. Satisfeito também o credor fiduciário, eventual sobra será então colocada à disposição de outros credores e, caso não existam, devolvida ao devedor fiduciante". (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.368-B do Código Civil. In: PELUSO, Ministro Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10/1/2002. 11ª ed. rev. e atual. Barueri-SP: Manole, 2017.

Bem por isso, apesar de haver divergência jurisprudencial sobre a possibilidade da constrição do próprio imóvel ou apenas dos direitos contratuais, sendo o próprio imóvel o parâmetro do ato expropriatório a ser realizado, e considerando a natureza da dívida exequenda (condominial), não há qualquer impedimento para o deferimento da constrição do imóvel alienado fiduciariamente.

Assim, defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 143.130 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté (fls. 95/96), em nome da executada, conforme postulado a fls. 262, nos termos dos artigos 838 e 845, §1º, do CPC.

Servirá a presente como termo de penhora.

Sem prejuízo, deverá a serventia providenciar:

a) a intimação da devedora (por meio da expedição de carta com AR por não ter advogado constituído nos autos, nos termos do artigo 841 §2º do CPC) da presente penhora e de sua nomeação como depositária do bem e para que caso tenha interesse, no prazo de 10 dias, apresente pedido de substituição do bem penhorado, conforme artigo 847 do CPC.

Nada obstante, decorrido o prazo acima sem manifestação da parte devedora ou rejeitado eventual pedido de substituição do bem penhorado, expeça-se mandado para avaliação do imóvel penhorado, devendo, na mesma oportunidade, ser intimado o cônjuge/companheiro da parte devedora, nos termos do artigo 842, do Código

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

COMARCA de Taubaté

2ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani, s/nº, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070, Fone:
(12) 2124-9228, Taubaté-SP - E-mail: taubate2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

de Processo Civil (da penhora e avaliação a ser realizada).

Ato contínuo, com a juntada aos autos do mandado devidamente cumprido, deverá a serventia inscrever a penhora realizada por meio do sistema ARISP.

Nada obstante, intime-se o credor fiduciário (fls. 95/96, R-4) da presente decisão, via postal, acerca da constrição e preferência do crédito aqui reconhecida, devendo, na oportunidade, informar sobre a situação atual do contrato (indicando o montante da dívida, as prestações pagas, o valor de cada prestação remanescente, bem como o exato valor para quitação à vista), cientificando-o ainda que qualquer operação envolvendo o referido contrato da qual resulte algum crédito ou mesmo a liberação do gravame à parte devedora deverá ser imediatamente noticiada a este juízo sob pena de responsabilização do agente financeiro.

Intimem-se.

Taubaté, 30 de outubro de 2024.

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