


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
2ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1000927-61.2023.8.26.0189**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Alimentos**
 Exequente: **Leticia Pereira Alcantara do Nascimento**
 Executado: **Esmael Alcantara do Nascimento**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **HEITOR KATSUMI MIURA**
Justiça Gratuita
CONFIDENCIAL

Vistos.

- 1 **Defiro a penhora sobre os direitos aquisitivos de imóvel (Matrícula nº 140216 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - fls. 573/576, localizado no endereço Avenida Domingos Odália Filho, 301 – Condomínio My Helbor Osasco, do "Condomínio The Cityplex Osasco", cidade Osasco/SP – constante do Dormitório 1309, localizado no 11º Pavimento ou 13º andar, integrante do SUBCONDOMÍNIO FLAT 2) de titularidade de ESMAEL ALCANTARA DO NASCIMENTO, CPF 05604519464, valendo a presente decisão e os documentos de fls. 539, 544/545 como termo de penhora.**
- 2 Deverá a parte credora encaminhar, em 5 (cinco) dias, cópia desta decisão (que valerá como alvará), via e-mail, site ou portal para o respectivo **proprietário que consta do registro imobiliário (HESA 123 - Investimentos Imobiliários S/A (por meio de seu respectivo endereço eletrônico e desde que comprovadamente responsável por recepcionar ordens judiciais)).** A finalidade é cientificá-la da medida constritiva ora deferida. Atente-se de que **apenas na hipótese de ser comprovada a resistência ao cumprimento de ordem** é que caberá ao Ofício Judicial a expedição destas comunicações. Registre-se que, para confirmação da autenticidade deste documentos, basta acessar o Portal do TJSP (www.tjsp.jus.br) nas abas "Processo" e "Conferência de Documento Digital" (preenchendo o código da tarja lateral).
- 3 O direito real de propriedade sobre o imóvel alienado não pode ser objeto de penhora (pois não titularizado pelo devedor). Porém, "nada obsta a penhora sobre os direitos pessoais decorrentes de alienação fiduciária, possibilidade explicitada no art. 835, XIII, do CPC e abonada por expressiva linha de precedentes, inclusive do STJ" (TJSP- Agravo de Instrumento 2000261-91.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Márcio Kammer de Lima - 11ª Câmara de Direito Público - em 16/02/2024, grifei). Neste sentido: "Imóvel alienado fiduciariamente a instituição financeira que não integra a lide. Penhora que deve recair sobre os direitos aquisitivos do executado. Inteligência do artigo 835, XII, do CPC" (TJSP - Agravo de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
2ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

Instrumento 2229444-26.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Marcos Gozzo - 30ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 22/10/2024). Entretanto, havendo pretensão de penhora de tais direitos, sua finalidade **não pode ser de alienação judicial** (*sendo tal ato completamente inútil em razão da inexistência de interessados em leilão – CPC, art. 77, III*). Plausível, portanto, tão somente a hipótese de **adjudicação destes direitos** (CPC, art. 825, I), **desde que a parte credora se disponha a assumir a quitação completa do remanescente** do bem junto ao credor fiduciário (*de uma vez, à vista, pois o terceiro não pode ser obrigado a aceitar a mera sucessão contratual*). O que escapar desta alternativa não será nada além de ato inútil nesta execução. Se o valor dos direitos adjudicados for superior ao da dívida, deverá o **interessado na adjudicação** (*de imediato*) depositar a diferença (CPC, art. 876, § 4º, I) em favor da parte executada (*titular destes direitos*).

- 4 Sendo a pretensão de penhora e adjudicação destes direitos, sua valoração se dará pela proporção do financiamento (já pago) multiplicado pela avaliação atual do bem (*exemplo: se quitados 30% do financiamento, os direitos corresponderão a 30% do valor atual do bem*). Para tanto, fica facultado ao credor que junte 3 pesquisas de valor de mercado a respeito do bem.
- 5 Expeça-se mandado de constatação (*a respeito de eventual uso para moradia*), **penhora e avaliação dos direitos aquisitivos do bem imóvel** (*servindo esta decisão, se necessário, como mandado*). Deverá o Oficial de Justiça se atentar de que embora a penhora seja dos direitos aquisitivos do bem imóvel, é imprescindível que proceda à **avaliação completa do bem** (*o que será fundamental para eventual adjudicação*). Sem prejuízo, **fica determinada** (*no mesmo ato*) a **intimação** da parte executada a respeito da penhora (CPC, art. 841, § 3º), caso esteja presente. Ficam **desde já autorizados o reforço policial e a ordem de arrombamento**, cujas medidas deverão ser avaliadas pelo Oficial de Justiça (CPC, art. 846, § 1º).
- 6 Intimem-se **da penhora o(s) devedor(es) por seu(s) Advogado(s) constituído(s)** (CPC, art. 841, § 1º; art. 854, §§ 2º e 3º) para que comprove(m) (*se o caso*), no prazo de **5 (cinco) dias**: a) *se os bens são impenhoráveis*; b) *se a penhora é excessiva*.
- 7 Por fim, em caso de inércia do polo credor, o processo será automaticamente suspenso por prazo indeterminado (art. 176, parte final, das NCGJ; e art. 921, do CPC) e arquivado provisoriamente (61614).
- 8 Intimem-se. Fernandópolis, 26 de fevereiro de 2026.

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

Nota ao cartório: Aguardar na fila "Ag. Decurso de Prazo" por **10 dias úteis**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS

FORO DE FERNANDÓPOLIS

2ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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