



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE HORTOLÂNDIA
FORO DE HORTOLÂNDIA
3ª VARA CÍVEL

Rua Imola, 75, ., Jardim Residencial Firenze - CEP 13189-212, Fone: (19) 3309 - 478, Hortolândia-SP - E-mail: hortolandia3cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1003274-49.2020.8.26.0229**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Novo Cambuí**
 Executado: **Fernanda Saquetto Cintra**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marta Brandão Pistelli

Vistos.

Considerando que o imóvel indicado em fls. 57/58 é financiado e objeto de alienação fiduciária, não há falar em penhora do imóvel, tendo em vista a impossibilidade de penhora sobre a integralidade de bem que não está na esfera patrimonial do devedor, conquanto seja possível a penhora dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Nesse sentido:

"Processual. Condomínio. Cobrança de despesas comuns. Cumprimento de sentença. Imóvel alienado fiduciariamente. Cobrança dirigida exclusivamente contra os devedores fiduciários. Situação em que inviável a penhora do imóvel como um todo, não sendo os devedores, mercê da garantia outorgada, titulares do domínio. Caráter *propter rem* da obrigação que, em absoluto, não se confunde com existência de direito real sobre a coisa. Impossibilidade de se penhorar, nesse caso, bem integrante do patrimônio de terceiro estranho à relação processual. Possibilidade quando muito de constrição dos direitos decorrentes da alienação fiduciária (art. 835, XII, do CPC), quando ainda vigente a garantia. Precedentes do STJ. Hipótese dos autos em que, ademais, a garantia nem mais persiste, já tendo a propriedade exclusiva do bem sido consolidada nas mãos da credora CEF anteriormente à prolação da sentença. Decisão agravada, que reconheceu a impossibilidade de penhora do imóvel, mantida. Agravo de instrumento do condomínio exequente não provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2168059-82.2021.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2021; Data de Registro: 31/08/2021)

Assim, defiro a penhora dos direitos que a executada possui sobre o imóvel na matrícula nº 192.840 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré (fls. 57/58), correspondente ao Apartamento nº 303, 2º andar, Bloco B, do "Condomínio Novo Cambuí".

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie a serventia a averbação da penhora, nos termos dos arts. 233 a 236 das NSCGJ, pelo sistema ARISP, se possível, **cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o telefone celular e o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.**

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE HORTOLÂNDIA
FORO DE HORTOLÂNDIA
3ª VARA CÍVEL

Rua Imola, 75, ., Jardim Residencial Firenze - CEP 13189-212, Fone: (19) 3309 - 478, Hortolândia-SP - E-mail: hortolandia3cv@tjsp.jus.br

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

providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema *on line* não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Após a formalização da penhoras ARISP, intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora dos direitos aquisitivos do imóvel.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art .799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Intime-se a CEF para que informe eventual interesse de se habilitar nos autos, observando-se o valor do débito oriundo do contrato firmado com a executada em fls. 189/203.

Intime-se.

Hortolândia, 08/03/2024.

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