

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SUZANO****FORO DE SUZANO****4ª VARA CÍVEL**

Avenida Paulo Portela, S/N, Sala 43, Jardim Paulista - CEP 08675-230,

Fone: (11) 3489-2443, Suzano-SP - E-mail: suzano4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1006636-29.2019.8.26.0606**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Parque Samoa**  
 Executado: **Ivanilton Lima da Cunha e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **EDUARDO CALVERT**

Vistos.

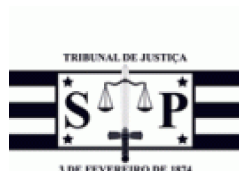
1. Anoto, à luz da certidão de matrícula de folhas 244-247, que o bem imóvel que gerou a dívida cobrada nos autos foi alienado fiduciariamente ao Branco do Brasil S.A.

Não obstante a alienação fiduciária, nos termos dos artigos 799, I, 804, § 3º, e 889, V, todos do Código de Processo Civil, é possível a penhora de bens dos devedores, ainda que objeto desta modalidade de garantia, desde que intimado o credor fiduciário e com o resguardo de sua preferência na satisfação do seu crédito, nos termos do artigo 908, do mesmo diploma.

Em relação à dívida objeto da cobrança, no entanto, anoto que, por se tratar de dívida ambulatoria, ela detém preferência inclusive em relação ao crédito do credor fiduciário. Neste sentido:

Agravo de Instrumento. Despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Penhora dos direitos sobre imóvel da devedora sobre o qual pesa alienação fiduciária. Preferência do crédito condominial. Condição de obrigação "propter rem" que autoriza recebimento em primeiro lugar, em caso de eventual arrematação. Recurso provido. Conforme precedentes jurisprudenciais, a obrigação consistente no pagamento das despesas condominiais, por se tratar de obrigação 'propter rem', prefere ao crédito do credor fiduciário, no produto de eventual arrematação.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2284249-31.2021.8.26.0000; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/04/2022; Data de Registro: 19/04/2022)

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

COMARCA DE SUZANO

FORO DE SUZANO

4ª VARA CÍVEL

Avenida Paulo Portela, S/N, Sala 43, Jardim Paulista - CEP 08675-230,

Fone: (11) 3489-2443, Suzano-SP - E-mail: suzano4cv@tjsp.jus.br

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

Dessa forma, é possível a penhora do próprio bem imóvel (e não apenas dos direitos relativos ao contrato de financiamento), podendo ser realizados atos de expropriação, desde que intimado o credor fiduciário, o que já foi realizado nos autos.

**O crédito garantido pela alienação fiduciária será satisfeito após a satisfação da dívida ambulatoria.**

A penhora de bem imóvel já foi realizada por meio de termo nos autos, nos moldes do artigo 845, § 1º, do Código de Processo Civil, cabendo ao exequente providenciar a averbação da penhora junto ao registro de imóveis mediante apresentação do termo de penhora (artigo 844 do Código de Processo Civil).

Em relação à avaliação do imóvel, anoto que para fins de garantia ele foi avaliado em R\$ 137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais).

Digam as partes se concordam com a avaliação realizada contratualmente, a qual deverá ser atualizada monetariamente desde a data da constituição da garantia (21.12.2013).

Aguarde-se o prazo de 15 (quinze) dias para a impugnação da avaliação, ressaltando-se que eventual impugnação da avaliação deve vir acompanhada de declaração do valor considerado correto e de documentos que embasem esta declaração, sob pena de rejeição liminar.

Ultrapassado este prazo, deve se manifestar o exequente sobre o interesse na adjudicação do bem ou sobre a forma de sua expropriação.

2. Intimem-se.

Suzano, 15 de maio de 2023.

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



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 137.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/12/2013 a 01/10/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período

4322 dias

1,933486

Percentual correspondente

4322 dias

93,348577 %

Valor corrigido para 01/10/2025

(=)

R\$ 264.887,55

Sub Total

(=)

R\$ 264.887,55

**Valor total**

(=)

**R\$ 264.887,55**[Retornar](#) [Imprimir](#)