


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Taubaté

FORO DE TAUBATÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani, Sala 110, Jardim Maria Augusta - CEP

12070-070, Fone: (12) 2124-9224, Taubaté-SP - E-mail:

upj1a5cvtaubate@tjsp.jus.br

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

Processo: **1005500-03.2020.8.26.0625 - Execução de Título Extrajudicial**
 Exequente: **Condominio Residencial Mirante do Barreiro - Spe Ltda**
 Executado: **Rosana Lino de Almeida**

Juiz: **Rodrigo Valério Sbruzzi**

Vistos.

I – Fls. 269/272: Diante da certidão atualizada juntada, DEFIRO a penhora **dos direitos** que a parte devedora titulariza no contrato que celebrou com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para a aquisição do imóvel **da matrícula n. 151.973 do CRI local (R-4 e R-5)**, 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 (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL), **com cópia da matrícula (fls. 270/272)**, 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 **o montante total que já foi pago** no financiamento e qual é sua situação atual, com número de parcelas totais (pagas e vincendas) e o saldo devedor atual para quitação.

Remetam-se as cópias aos e-mail's ceinj04@caixa.gov.br, sev5499sp@caixa.gov.br e sev5508sp@caixa.gov.br (Ofício nº. 003/2020/REJURSJ, de 06.10.2020).

c) **Expeça-se mandado**, se em termos, para que a parte devedora seja pessoalmente intimada (fls. 164) e para que sejam cientificados outros eventuais ocupantes.

d) **Solicite-se a averbação da penhora** via sistema ARISP (art. 844, CPC; 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.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Taubaté

FORO DE TAUBATÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani, Sala 110, Jardim Maria Augusta - CEP

12070-070, Fone: (12) 2124-9224, Taubaté-SP - E-mail:

upj1a5cvtaubate@tjsp.jus.br

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

(p.36/40; Processo Administrativo CNJ/SEI 01300/2023).

e) A tentativa de alienação dos direitos contratuais penhorados se fará com a compreensão de que é “*Desnecessária a avaliação do imóvel, porquanto o valor da avaliação dos direitos penhorados deve corresponder ao montante já pago pelo devedor ao credor fiduciário – Precedentes*” (AI n. 2208685-41.2024.8.26.0000 (TJSP); Rel: Sá Duarte; 33ª Câmara de Direito Privado; j: 02/10/2024; ainda: AI n. 2203556-55.2024.8.26.0000 (TJSP); Rel: Moraes Pucci; 26ª Câmara de Direito Privado; j: 30/08/2024; AI n. 2123473-86.2023.8.26.0000 (TJSP); Rel: Alberto Gosson; 22ª Câmara de Direito Privado; j: 22/08/2023).

Em ocorrendo a arrematação a partir desse valor econômico dos direitos (o total já pago pelo devedor), far-se-á a substituição da posição contratual do devedor fiduciante pelo arrematante, pois “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: Moraes Pucci; j. 07.09.2019).

Também nesse sentido:

AI n. 2195870-46.2023.8.26.0000 (TJSP); Rel: Carmen Lucia da Silva; 25ª Câmara de Direito Privado; j: 24/10/2023; EMENTA: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução. Despesa condominial. Penhora dos direitos do executado sobre imóvel alienado fiduciariamente. Insurgência do credor fiduciário contra decisão que determinou a emissão de quitação do imóvel para que fosse entregue a arrematante sem ônus. Uma vez arrematado bem imóvel alienado fiduciariamente, o arrematante substitui o devedor fiduciário e se responsabiliza pelo pagamento das parcelas em aberto. (...)”.

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

II – Oportunamente, averbada a penhora e atribuído valor aos direitos a partir do que for informado pela credora fiduciária como o montante já pago do financiamento, deliberar-se-á sobre a avaliação dos direitos para fim de tentativa de venda em leilão.

III – Int.

Taubaté, 19 de fevereiro de 2026.

**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\$ 60.650,78
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	14/04/2026 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	78 dias	1,015411
Percentual correspondente	78 dias	1,541104 %
Valor corrigido para 01/07/2026	(=)	R\$ 61.585,47
Sub Total	(=)	R\$ 61.585,47
Valor total	(=)	R\$ 61.585,47

[Retornar](#) [Imprimir](#)