

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**

PROCESSO Nº 0002864-91.2018.8.26.0224

**EXEQUENTE: RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS 4º
SUBCONDOMÍNIO**

EXECUTADO(A): PEDRO CIRILO DOS SANTOS FILHO

INTERESSADO(A): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já devidamente qualificada nos autos da ação em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seu procurador signatário, dizer e requerer o que segue.

Haja vista a inimação retro, cumpre à esta peticionante concordar com o deferimento do leilão, desde que no edital do leilão fique **expressamente esclarecido que o bem objeto do leilão é OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL e não o imóvel em sua integralidade.**

Nesse ínterim, cumpre ressaltar que, **uma vez que a penhora foi dos direitos sobre o imóvel alienado fiduciariamente à CAIXA, tem-se que entender que eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel; tão-somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem.**

Portanto, eventual arrematante só terá a propriedade plena do imóvel quando da quitação do débito com a Caixa

Econômica Federal. Ou seja, arrematar os direitos sobre o imóvel, o arrematante assume o débito com a CAIXA. Vejamos:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPESAS CONDOMINIAIS EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Decisão que autorizou o levantamento do valor do financiamento pela credora fiduciária Não cabimento Executados que ao alienar fiduciariamente bem imóvel transferiram a propriedade resolúvel do bem ao credor fiduciário Impossibilidade de penhora e consequente arrematação da propriedade do imóvel, que não pertence ao patrimônio dos executados ***Diante da arrematação apenas dos direitos aquisitivos do devedor fiduciário sobre o imóvel, inexistente extinção da alienação fiduciária em garantia, substituindo-se o arrematante nos direitos e obrigações do devedor fiduciante*** DECISÃO REFORMADA RECURSO PROVIDO". (TJSP; Agravo de Instrumento 2188893-43.2020.8.26.0000; Relator: Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/03/2021; Data de Registro: 01/03/2021)

Tem acontecido de os interessados não se atentarem para esta questão e efetuarem o pagamento de um valor achando que estão adquirindo o imóvel, e que eventual valor em aberto será quitado no preço da arrematação.

Porém, como se sabe, adquirido os direitos, a dívida com a Caixa é cobrada do novo adquirente, uma vez que, com a arrematação, ocorre a transferência dos direitos sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária, **importando naturalmente, a incorporação, pelos arrematantes/adquirentes das obrigações próprias da alienação fiduciária**, senão, vejamos:

PROCESSO 1046094-90.2017.8.26.0002 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO PAULO - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - VISTOS. DE RIGOR A ANULAÇÃO DA ARREMATACÃO. A PENHORA NÃO RECAIU SOBRE O IMÓVEL, MAS TÃO SOMENTE SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO

CONTRATO DE ALIENACAO FIDUCIARIA QUE O EXECUTADO POSSUI COM O AGENTE FINANCEIRO. ALIAS, DO EDITAL CONSTOU EXPRESSAMENTE O OBJETO DO LEILAO DIREITOS CREDITORIOS ASSIM COMO O GRAVAME QUE SOBRE O BEM RECAI, COM O APONTAMENTO DO DEBITO AINDA PENDENTE FRENTE AO AGENTE FINANCEIRO. DISSO, INVIAVEL ERA A ACEITACAO DA PROPOSTA NA FORMA COMO SE DEU, NAO CUMPRINDO QUALQUER TRANSIGENCIA EM RELACAO AOS ONUS QUE RECAEM SOBRE O BEM. ANTE O EXPOSTO, ANULO A ARREMATACAO. OS VALORES RECEBIDOS, INCLUSIVE A COMISSAO DO LEILOEIRO, DEVERAO SER RESTITUIDOS AO ARREMATANTE. NA SEQUENCIA, PROMOVA-SE NOVA PRACA, **CONSTANDO OBRIGATORIAMENTE DO EDITAL QUE O ARREMATANTE ASSUME A POSICAO DE DEVEDOR EM RELACAO AO DEBITO DECORRENTE DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO DO IMOVEL.** INTIME-SE. SAO PAULO, 25 DE JUNHO DE 2022. - ADV: DIEGO MARTIGNONI OAB 65244/RS, RENATO VIDAL DE LIMA OAB 235460/SP, THAIS JUREMA SILVA OAB 170220/SP

Portanto, o valor que deverá constar no Edital é aquele referente aos DIREITOS sobre o imóvel, sob pena de eventual arrematante pagar pelo imóvel e não puder adquirir a propriedade do mesmo, tendo em vista ainda existir o débito do contrato de alienação fiduciária. E, até que seja paga integralmente a dívida, a proprietária permanece sendo a credora fiduciária, qual seja, a Caixa Econômica Federal.

Quanto ao valor dos direitos, o entendimento é no sentido de que o valor dos direitos aquisitivos corresponde à soma atualizada dos valores pagos pela devedora fiduciante ao credor fiduciário, motivo pelo qual pode ser dispensada a avaliação do imóvel, senão, vejamos:

Execução - Pedido de nova avaliação do imóvel para fins de adjudicação - Descabimento - Penhora incidente sobre direitos aquisitivos do imóvel - Recurso improvido. Verifica-se que não está caracterizada nenhuma das hipóteses de admissibilidade de

*nova perícia (CPC, art. 683), **principalmente porque a penhora não incidiu sobre o imóvel, mas sim sobre os direitos aquisitivos do imóvel**, que foram cedidos à agravante por meio de contrato de cessão de direitos de imóvel em construção. Assim, a hipótese é **de indeferimento do pedido de nova perícia, pois a valor dos direitos aquisitivos do imóvel pode ser apurado mediante atualização dos valores pagos pela autora**, como bem decidiu o juiz." (3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Jesus Lofrano, Agravo de Instrumento nº 0137514-78.2012.8.26.0000, j. 18.9.2012)*
(grifo nosso)

Entretanto, se o entendimento deste juízo for diverso, entendendo que o valor dos direitos não corresponde ao valor já pago pelo devedor fiduciante, mas, sim, que corresponde ao valor integral do imóvel, deduzido o saldo devedor do referido contrato, necessário que seja esclarecido pelo profissional técnico ou pelo juízo, qual o valor correspondente aos direitos.

Nesse ínterim, requer-se que em eventual praxeamento, então, conste no edital do leilão:

a) o valor referente aos direitos, atualizado para a data do leilão, devendo ficar claro que o arrematante fica condicionado a quitar a dívida com a CAIXA, uma vez que não há possibilidade de transferência de financiamento do devedor fiduciante para o eventual arrematante;

b) ou, entendendo este juízo que deve constar no edital o valor correspondente à avaliação do imóvel, o valor de arrematação deverá cobrir o pagamento do débito exequendo, bem como o débito do contrato de alienação fiduciária.

Em razão, disso cumpre esclarecer que o valor de arrematação deve cobrir o pagamento do débito exequendo, bem como o débito do contrato de alienação fiduciária, pois se o valor não for suficiente, o arrematante de qualquer forma deverá quitar o débito com a CAIXA.

Portanto, deve ficar claro que o arrematante fica condicionado a quitar a dívida com a CAIXA, uma vez que não há possibilidade de transferência de financiamento do devedor fiduciante para o eventual arrematante.

O contrato de alienação fiduciária é pessoal e intransferível não podendo eventual adquirente se sub-rogar no mesmo por não existir o caráter da fidúcia pessoal que a CAIXA teve com o mutuário.

Uma vez que o banco faz diversas análises para concessão de crédito e não pode ser forçado a conceder crédito para terceiro por mera aquisição de direitos em hasta pública, motivo pelo qual o débito com a CAIXA deverá ser quitado à vista pelo arrematante/adquirente.

Assim, há de se ressaltar que o saldo devedor do contrato habitacional ou comercial da CAIXA deve ser integralmente quitado juntamente com a dívida discutida nos autos, sendo que a CAIXA deve ter prioridade no recebimento de valores. Vejamos:

DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. UNIDADE CONDOMINIAL GRAVADA COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PLEITO DE PREFERÊNCIA DO CRÉDITO CONDOMINIAL. DESACOLHIMENTO. HAVENDO SALDO EM ABERTO DO FINANCIAMENTO, SOMENTE A EXTINÇÃO DESSA DÍVIDA PERMITIRÁ A EVENTUAL ARREMATANTE ALCANÇAR EFETIVO BENEFÍCIO PATRIMONIAL. RECURSO IMPROVIDO. A constatação de que a propriedade fiduciária é da instituição financeira, enseja a necessidade de se

reconhecer a preferência do crédito do credor fiduciário, considerando que a liberação somente ocorrerá se houver a extinção dessa dívida. Apenas desse modo é que eventual arrematante poderá alcançar efetivo resultado patrimonial em seu benefício, diante da possibilidade de sujeição do bem à execução extrajudicial, com as consequências previstas em lei.

(TJ-SP - AI: 22977626620218260000 SP 2297762-66.2021.8.26.0000, Relator: Antonio Rigolin, Data de Julgamento: 09/02/2022, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/02/2022)

(grigo nosso)

Portanto, apenas após a quitação do débito com a CAIXA será levantada a alienação fiduciária e emitido o termo de quitação. E, somente, após poderá ser permitido ao arrematante imitir-se na posse do imóvel.

Por fim, cumpre apresentar o valor atualizado do débito, conforme planilha, em anexo, bem como abaixo:

- **DIVIDA TOTAL : 56.293,18, atualizada até 11/07/2023.**

Nestes termos, pede deferimento.
Porto Alegre, 19 de agosto de 2023.

Diego Martignoni
OAB/RS 65.244
OAB/SP 426.247

Gleika Borges
OAB/RS 118.145

NO. CONTRATO : 855551404174.1 GRP: 21 SAO PAULO UN.OPER.: 02631

NOME MUTUARIO: PEDRO CIRILO DOS SANTOS FILHO CPF/CGC: 283.202.298-71

END.: AV GUARULHOS 2845 PTE GDE SP 07.031.000

PZO: 300 PZR: 182 RCR: 2220 RGE: 558 STC: 812 PROD: 1202 TAXA JUROS NOMINAL ANUAL : 04,5000 SITUACAO: 063 142 374 398 517

SISTEMA FINANCEIRO: 901 TAXA JUROS EFETIVA ANUAL : 04,5939

DT. ESCRITURA	:	19/08/2011	SD 19/06/2023	:	56.250,08
PRESTACAO DE	:	19/07/2023	IND.PRO-RATA...	:	1,001370232405
ENCARGO	:	530,73	SD 11/07/2023	:	56.327,16
FGTS	:	0,00	SALDO FGTS	:	0,00
MORA + DIF.	:	0,00	SEGURO MENSAL	:	0,00
TOTAL	:	530,73	JUROS DIARIOS	:	154,82
ATRASSO QTDE	:	001			
PERIODO	:	06/2023 A 06/2023	DIVIDA TOTAL	:	56.293,18
ENCARGO ATRASO	:	531,51			
MORA + MULTA	:	16,74			
IOF COMPL.....	:	0,00			
DIF. PRESTACAO	:	737,05-			
TOTAL ATRASO	:	188,80-			
VALOR (TP022)...	:	0,00	VALOR (TP023)...	:	0,00
VALOR (TP025)...	:	0,00			
GARANTIA ATUAL	:	105.103,80			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTIGNONI, protocolado em 19/08/2023 às 13:42, sob o número WGRU23705390856. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002864-91.2018.8.26.0224 e código BDD330D.