



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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019 - Nova Ribeirania

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto8cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1005491-10.2020.8.26.0506**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**  
 Exequente: **Parque Rosa dos Ventos**  
 Executado: **Valderlande Moreira da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mario Leonardo de Almeida Chaves Marsiglia

**VISTOS.**

Fls. 122: Considerando que a penhora recaiu sobre os direitos que a parte executada, possui sobre o imóvel, inequívoca a prévia apuração do valor econômico dos direitos aquisitivos penhorados que se pretende alienar judicialmente, vez que, não tem correspondência somente com o valor de mercado do bem penhorado.

Apenas para melhor ilustrar, confira-se, sempre com negritos:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. 1. Se o imóvel gerador do débito é alienado fiduciariamente, não é possível a constrição sobre o bem, mas apenas sobre os direitos que o devedor detém sobre ele. 2. Se a penhora recaí apenas sobre os direitos, não se faz necessária a avaliação do bem por meio de perito judicial, considerando que o montante a se considerar para fins da hasta pública deve ser a quantia paga até então pelos devedores no contrato de alienação fiduciária.**

Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2252956-14.2019.8.26.0000; Relator: Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2020; Data de Registro: 23/02/2020).

Neste contexto, e considerando o silêncio da parte executada, intime-se o credor fiduciário, Banco do Brasil fls. 59, para apresentar a respectiva

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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019 - Nova Ribeirania

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto8cv@tjsp.jus.br

quantificação econômica de seus direitos sobre o objeto de penhora, devendo juntar, para tanto, o contrato de financiamento firmado e os comprovantes do valor e data de pagamento de cada prestação.

Observo, ainda, que em se tratando de direitos aquisitivos de imóvel alienado fiduciariamente, o futuro adquirente ficará sub-rogado nos direitos e obrigações, incluída, nessas últimas, a dívida contraída junto ao credor fiduciário (parcelas do financiamento). Equivale dizer que o valor econômico dos aludidos direitos aquisitivos não corresponde, de fato, ao valor de mercado do imóvel. Necessário, por certo, subtrair desse valor o quantum relativo ao saldo devedor e demais encargos contratuais ainda não pagos ao credor fiduciário.

Após, voltem os autos conclusos para as providências necessárias à designação do leilão.

Cumpra-se e intimem-se.

Ribeirão Preto, 06 de fevereiro de 2023.

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