DECISÃO

Processo nº:	**1001835-11.2022.8.26.0624**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
Exequente:	**Caetano de Tatuí Materiais para Construção Ltda**
Executado:	**Antonio Claudio de Souza Reis**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful Kanawaty**

Vistos.

1. Fls. 248/250: Defiro a penhora dos **direitos contratuais** que têm por objeto os seguintes imóveis: **a)** Imóvel matriculado sob o nº 15.864, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porangaba/SP; e **b)** Imóvel matriculado sob o nº 7.956, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim/SP, ressalvados interesses de terceiro. Caso o proprietário dos referidos direitos seja casado, deverá ser respeitado o disposto pelo artigo 843, do CPC, que estabelece fórmula específica para preservação da meação do cônjuge alheio à execução (artigo 843 do Código de Processo Civil). Da mesma forma, se o bem imóvel tiver mais de um "condômino" em direitos, também será respeitada a parte a ele cabente, desde que também não seja devedor no processo.

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

Servirá a presente decisão, assinada

digitalmente, como termo de constrição.

2. Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, acerca da penhora.

3. Após, intimem-se as credoras fiduciárias **PRAIA VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** e **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** da penhora, inclusive, para que apresentem cópia do contrato e relação de parcelas pagas e vincendas, bem como também deverão ser intimadas dos atos expropriatórios, nos termos dos artigos 799, inciso I, artigo 804, §3º e artigo 889, inciso V, todos do Código de Processo Civil.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade, caso a parte não seja beneficiária da gratuidade processual.

4. Para fins de avaliação, considerando que se trata de penhora de direitos obrigacionais, somente o valor quitado do financiamento será levado ao leilão, devendo constar expressamente na ata de edital do leilão que o arrematante irá adquirir somente os direitos obrigacionais, devendo arcar com o restante do financiamento, assumindo os demais encargos do contrato até o final.

5. Considerando as recentes alterações da Lei 6.015/73 pela Lei 14.382/2022, providencie-

se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos 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, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário. Em reforço: **Tema atualizado em 5/3/2021.** *"I. Na execução intentada contra o devedor fiduciante não pode ser penhorado o imóvel por ele alienado fiduciariamente, consoante a inteligência dos artigos 789 e 824 do Código de Processo Civil, 22, 23 e 25 da Lei 9.514/1997 e 1.368-B do Código Civil. II. De acordo com os artigos 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, e 1.368-B do Código Civil, operada a alienação fiduciária, são passíveis de penhora apenas os direitos aquisitivos do devedor fiduciante.* Acórdão 1302889, 07117785620208070000, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, Quarta Turma Cível, data de julgamento: 19/11/2020, publicado no DJE: 21/01/2021.

6. 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.

7. Se o caso, deverá 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.

Intime-se.

Tatui,25 de junho de 2025.

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