AQUINO
advocacia

EXCELENTÍSSIMO(A) **SENHOR**(A) **DOUTOR**(A) **JUIZ**(A) **DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE CAMPINAS/SP**

Execução de Título Extrajudicial nº **1045107-67.2021.8.26.0114**

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA BRANCA, qualificado nesta EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo em epígrafe, que move em desfavor de **RAFAEL DOS SANTOS VIEIRA**, também qualificado, por seu Advogado que esta subscreve, vem, à presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento, atento ao Ato Ordinatório às fls. 256, apresentar manifestação à impugnação de fls. 214-217, nos termos que segue:

I. DA SINTESE DO ALEGADO ÁS FLS. 214-217

Em apertada síntese, alega a Credora Fiduciária *"(...) que não cabe a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel no presente caso, devendo esta ser desconstituída, visto que, conforme esclarecido naquela decisão, o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à Caixa."*

Alega ainda, baseado em suposições que *"(...) tendo em vista que a penhora dos direitos aquisitivos possivelmente não terá eficácia em razão do valor da dívida existente em favor da CEF (...)";* e que *"(...) possivelmente inviabilizará a realização exitosa da hasta, uma vez que eventual arrematante assumirá a dívida integral do Contrato Habitacional garantido pela alienação fiduciária.(...)"*

Por fim, ressaltou-se *"(...) que os direitos aquisitivos são equivalentes ao "ágio", portanto NÃO HÁ QUE SE COGITAR em avaliação do imóvel como um todo, <u>devendo ser apurado o valor dos direitos aquisitivos</u>."*

É a síntese do necessário!

Rua Otávio Rosolen, 937 - Jd. Terras de Santo Antônio – Hortolândia/SP – CEP 13185-563
Fone 19 3809.3475 - Cel. 19 99164.9120 - e-mail aquino@aquinoadv.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDVALDO ROBERTO BALDO DE AQUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 13:19 , sob o número WCAS25700875586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045107-67.2021.8.26.0114 e código KOYRWQBb.

AQUINO
advocacia

II. DA PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE

Inicialmente, importante destacar que a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciário, encontra-se fundamentação legal nos artigos 835, inciso XII do Código de Processo Civil e 1.368 do Código Civil. Veja-se:

> *Código de Processo Civil:*
>
> *Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:*
> *(...)*
>
> *XII - **direitos aquisitivos derivados** de promessa de compra e venda e **de alienação fiduciária em garantia**; (g.n).*
>
> *Código Civil:*
>
> *Art. 1.368-B. **A alienação fiduciária em garantia de bem** móvel ou **imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante**, seu cessionário ou sucessor. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)*.(g.n).

Neste sentido, vem se firmando posicionamento na atual jurisprudência sobre casos análogos:

> Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença – Decisão que manteve a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, bem como indeferiu o pedido de reserva de valor para quitação do contrato de alienação fiduciária. **Alienação fiduciária que não impede a penhora sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante derivados do contrato – Inteligência do art. 835, inciso XII, do CPC – Precedentes.** Agravante que não é credora com garantia, mas verdadeira proprietária do bem - Havendo a arrematação dos direitos aquisitivos, o arrematante se sub-rogará nas obrigações do contrato, sendo responsável pela quitação do débito remanescente – Em processo de execução judicial movido contra o credor-fiduciário, serão objeto de hasta pública o crédito e sua garantia; no leilão, ao adquirir o crédito, o arrematante ficará sub-rogado nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de alienação fiduciária, tornando-se proprietário fiduciário em substituição ao credor-fiduciário; por força da sub-rogação, o arrematante se apropriará do crédito e, completando-se o recebimento do crédito que foi penhorado, será obrigado a dar quitação ao devedor-fiduciante e fornecer-lhe o "termo de quitação".

Rua Otávio Rosolen, 937 - Jd. Terras de Santo Antônio – Hortolândia/SP – CEP 13185-563
Fone 19 3809.3475 - Cel. 19 99164.9120 - e-mail aquino@aquinoadv.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDVALDO ROBERTO BALDO DE AQUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 13:19 , sob o número WCAS25700875586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045107-67.2021.8.26.0114 e código KOYRWQBb.

AQUINO
advocacia

> Recurso improvido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2061845-62.2024.8.26.0000 Bauru, Data de Julgamento: 01/04/2024, 37ª Câmara de Direito Privado, **Data de Publicação: 01/04/2024**). (g.n)

Corroborando o entendimento acima exposto, participa-se a Vossa Excelência o precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, quando da apreciação do AgInt no REsp n. 1.819.186/SP, Quarta Turma, Relator o Ministro RAUL ARAÚJO, julgado em 04/2/2020, cuja ementa a seguir se destaca:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITO CONDOMINIAL. PENHORA SOBRE O IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO QUE ESTÁ ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos em relação aos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF. 2. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que "o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. **Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constritos"** (AgInt no AREsp 1.370.727/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/03/2019, DJe de 28/03/2019). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 1819186 SP 2019/0162632-1, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 04/02/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/02/2020). (g.n).

Conforme se extrai dos julgados acima mencionados, os aludidos direitos possuem expressão econômica própria, que não se confunde com o valor do imóvel, admitindo-se sua avaliação e praceamento, a fim de satisfazer a execução.

Ademais, em que pese as suposições levantadas pela Credora Fiduciária, no sentido de que a penhora dos direitos aquisitivos não teria eficácia para satisfação do débito exequendo, bem como seria inviável o praceamento dos direitos aquisitivos em questão, em decorrência do débito fiduciário, não cria qualquer impedimento para a efetivação da penhora e eventual praceamento.

Rua Otávio Rosolen, 937 - Jd. Terras de Santo Antônio – Hortolândia/SP – CEP 13185-563
Fone 19 3809.3475 - Cel. 19 99164.9120 - e-mail aquino@aquinoadv.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDVALDO ROBERTO BALDO DE AQUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 13:19 , sob o número WCAS25700875586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045107-67.2021.8.26.0114 e código KOYRWQBb.

AQUINO
advocacia

Veja-se:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão de primeira instância que, em ação de execução de título extrajudicial (cotas condominiais), o MM. Juízo a quo indeferiu o pedido de penhora dos direitos aquisitivos que os executados, ora agravados, detém sobre o imóvel do qual se desdobra o débito exequendo. Pleito de reforma. Acolhimento. Artigos 835, inciso XII, do CPC e 1.368-B do CC, que possibilitam, quando operada a alienação fiduciária, a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante.* ***Possíveis dificuldades com a realização da hasta pública que não podem ser aceitos como motivos para negar a aplicação da legislação vigente.*** *Precedente. Recurso provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2319977-65.2023.8.26.0000 Osasco, Relator: Schmitt Corrêa, Data de Julgamento: 21/03/2024, 3ª Câmara de Direito Privado,* ***Data de Publicação: 21/03/2024****). (g.n)*

No mais, inexiste qualquer eventual dano à Credora Fiduciária que a alienação dos mencionados direitos possam causar, posto que caso frutífera a alienação dos direitos do Executado sobre o imóvel, estará o arrematante ciente da dívida do financiamento e que deverá ser quitada como parte da arrematação.

Além disso, em caso de inadimplemento antes da arrematação neste processo, o credor fiduciário poderá adotar procedimento próprio para obter a consolidação da posse do bem, podendo inclusive aliená-lo para saldar o débito em aberto, caso em que a penhora alcançará eventual sobra em favor do mutuário ora Executado. E, somente se houver saldo em favor do Executados, ele será destinado ao presente processo, diante da penhora dos direitos.

No mais, observa-se que a planilha de cálculo apresentada pela Credor Fiduciária às fls. 251, demonstra que o contrato de alienação fiduciária se encontra inadimplido desde 17/11/2024, permanecendo a Credora silente, deixando de se manifestar sobre eventual interesse na consolidação da propriedade, corroborando assim para o próprio prejuízo gerado pela inadimplência do Executado.

Rua Otávio Rosolen, 937 - Jd. Terras de Santo Antônio – Hortolândia/SP – CEP 13185-563
Fone 19 3809.3475 - Cel. 19 99164.9120 - e-mail aquino@aquinoadv.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDVALDO ROBERTO BALDO DE AQUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 13:19 , sob o número WCAS25700875586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045107-67.2021.8.26.0114 e código KOYRWQBb.

AQUINO
advocacia

VENCIMENTO	NUM	LIQUIDO	CORR. MONET.	JUROS MORAT.	JUROS REMUN.	IOF COMPL	DIF.PREST.ANT.	MULTA	VALOR A PAGAR
17/11/24	126	780,33	2,04	21,38	10,61	0,00	1,12	15,65	831,13
17/12/24	127	778,81	1,53	13,52	6,65	0,00	0,00	15,61	816,12
17/01/25	128	777,35	0,89	5,45	2,72	0,00	0,00	15,56	801,97
TOTAL (003 EM ATRASO):		2.336,49	4,46	40,35	19,98	0,00	1,12	46,82	2.449,22

Figura 1. Planilha de cálculo. fls. 251

Deste modo, a alegação da Credora Fiduciária que, supostamente seria incabível a penhora dos direitos decorrentes da alienação fiduciária não merece prosperar, posto que equivocada e sem ambaro legal que pudesse servir de supedâneo à sua pretensão, além de não ocasionar qualquer prejuízo a Credora.

III. DA AVALIAÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE SOBRE O IMÓVEL

Considerando o quanto ressaltado pela Credora Fiduciária às fls. 215, ""*(...) que os direitos aquisitivos são equivalentes ao "ágio", portanto NÃO HÁ QUE SE COGITAR em avaliação do imóvel como um todo, <u>devendo ser apurado o valor dos direitos aquisitivos</u>."*

Participa-se a Vossa Excelência, *data maxima venia,* o ensinamento de ilustre doutrinador Melhim Namen Chalhub – Referência no diz respeito ao Sistema de Financiamento Imobiliário, sobretudo, quanto a alienação fiduciária de coisa imóvel:

> *"Efetivada a penhora do direito aquisitivo do devedor fiduciante, deve o requerente diligenciar a intimação do fiduciário. Na medida em que aquisição da propriedade, por parte do devedor fiduciante, é condicionada ao pagamento da dívida, que em geral se faz parceladamente,* ***a apuração do valor econômico do direito aquisitivo passível de constrição deve levar em conta, necessariamente,*** *entre outros fatores****, o valor do saldo devedor, deduzindo-o do valor de mercado do bem.*** *Realizado o leilão dos direitos aquisitivos penhorados, o arrematante ficará sub-rogado nos direitos e obrigações do devedor fiduciante, substituindo-o na relação contratual com o credor fiduciário; neste caso, o arrematante tornar-se-á titular dos direitos aquisitivos e estará obrigado a resgatar o saldo da dívida, em cumprimento*

Rua Otávio Rosolen, 937 - Jd. Terras de Santo Antônio – Hortolândia/SP – CEP 13185-563
Fone 19 3809.3475 - Cel. 19 99164.9120 - e-mail aquino@aquinoadv.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDVALDO ROBERTO BALDO DE AQUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 13:19 , sob o número WCAS25700875586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045107-67.2021.8.26.0114 e código KOYRWQBb.

AQUINO
advocacia

> *da condição a que está subordinado o contrato." (Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário 5a Ed. Rio Janeiro: 2017 pág. 165).*

Assim, têm-se que o valor dos direitos aquisitivos estão vinculados ao valor do bem, uma vez que o primeiro corresponde a avaliação do imóvel com base no valor de mercado, descontando o valor do saldo devedor.

Sob esta ótica, têm-se o recente julgado:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão que reputou prejudicada a realização de avaliação do bem imóvel pelo perito judicial no contexto da penhora de direitos aquisitos sobre bem imóvel – Irresignação do executado - Penhora que recaiu exclusivamente sobre os direitos da devedora fiduciante, decorrentes da alienação fiduciária, consoante expressa previsão do artigo 835, XII, do Código de Processo Civil – Na hipótese de leilão, a oferta será dos direitos aquisitivos e não do imóvel em si, de forma que o arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do devedor fiduciante, substituindo-o na relação contratual com o devedor fiduciante, assumindo o resgate do saldo da dívida em cumprimento ao contrato de financiamento - **Valor dos direitos aquisitivos que corresponde ao valor de mercado do imóvel dado em garantia ao credor fiduciário, descontado o saldo devedor e os encargos contratuais devidos ao credor fiduciário,** notadamente tendo em vista a complexidade e especificidade da alienação dos direitos aquisitivos de bem imóvel – Decisão reformada no tocante à avaliação do bem imóvel – Recurso provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 20597401520248260000 Bauru, Relator: Marco Fábio Morsello, Data de Julgamento: 28/06/2024, 11ª Câmara de Direito Privado, **Data de Publicação: 28/06/2024**) –(g.n).

Nestes termos, de rigor reconhecer que a avaliação do valor dos direitos aquisitivos a serem eventualmente objeto de hasta publica, devem seguir os parâmetros acima mencionado, em atenção ao ensinamento da melhor doutrina que versa sobre a matéria, bem como, o entendimento da recente jurisprudência.

Destarte, colimando aos princípios da celeridade; da economia processual; da efetividade da execução e da menor onerosidade ao Exequente, de forma oportuna, apresenta o Exequente a avaliação realizada através da tomada de preço de mercado, utilizando o método comparativo, composta por imóveis

Rua Otávio Rosolen, 937 - Jd. Terras de Santo Antônio – Hortolândia/SP – CEP 13185-563
Fone 19 3809.3475 - Cel. 19 99164.9120 - e-mail aquino@aquinoadv.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDVALDO ROBERTO BALDO DE AQUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 13:19 , sob o número WCAS25700875586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045107-67.2021.8.26.0114 e código KOYRWQBb.

AQUINO
advocacia

equivalentes a venda no mesmo condomínio residencial Exequente, obtendo-se a média de preço de R$ 212.850,00 (duzentos e doze mil oitocentos e cinquenta reais), possibilitando a avaliação dos direitos aquisitivos.

Tabela de Avaliação Imóvel - Preço Médio de Mercado

imóvel	preço	disponível em:
1	R$ 200.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-parque-sao-martinho-bairros-campinas-com-garagem-46m2-venda-RS200000-id-2769718493/
2	R$ 210.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-parque-sao-martinho-bairros-campinas-com-garagem-45m2-venda-RS210000-id-2613972867/
3	R$ 210.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-parque-sao-martinho-bairros-campinas-com-garagem-45m2-venda-RS210000-id-2714176891/
4	R$ 210.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-parque-sao-martinho-bairros-campinas-com-garagem-44m2-venda-RS210000-id-2744629900/
5	R$ 210.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-parque-sao-martinho-bairros-campinas-com-garagem-42m2-venda-RS210000-id-2706925501/
6	R$ 215.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-parque-sao-martinho-bairros-campinas-com-garagem-50m2-venda-RS215000-id-2623671113/
7	R$ 215.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-parque-sao-martinho-bairros-campinas-com-garagem-46m2-venda-RS215000-id-2621526866/
8	R$ 215.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-parque-sao-martinho-bairros-campinas-com-garagem-43m2-venda-RS215000-id-2672866295/
9	R$ 220.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-parque-sao-martinho-bairros-campinas-com-garagem-45m2-venda-RS220000-id-2765293050/
10	R$ 223.500,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-parque-sao-martinho-bairros-campinas-com-garagem-44m2-venda-RS223500-id-2738093819/
preço médio	**R$ 212.850,00**	

Figura 2. Tabela de Avaliação Imóvel - Preço Médio de Mercado (Doc. Anexo).

Veja-se Excelência, considerando a avaliação de mercado do imóvel acima descrito, **subtraindo o saldo devedor perante o credor fiduciário indicado às fls. 252-254;**

7 - POSIÇÃO DA DÍVIDA/DEMONSTRATIVO DE DÉBITO

Data de Referência	Prazo Remanescente	Quantidade de Encargos em Atraso	Período Atraso	Encargos em Atraso
07/02/2025	232	3	11/2024 a 01/2025	0,00

Mora + Multa	Diferença de Prestações	Total Atraso	Saldo Devedor	Juros Diários, Seguros, Devolução FGTS
111,64	1,1300	2.449,26	81.640,18	285,85

Dívida Total
84.469,32

Figura 3. Planilha de Cálculo CEF - fls. 252-254.

Por simples cálculo aritmético, apura-se a avaliação dos direitos

Rua Otávio Rosolen, 937 - Jd. Terras de Santo Antônio – Hortolândia/SP – CEP 13185-563
Fone 19 3809.3475 - Cel. 19 99164.9120 - e-mail aquino@aquinoadv.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDVALDO ROBERTO BALDO DE AQUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 13:19 , sob o número WCAS25700875586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045107-67.2021.8.26.0114 e código KOYRWQBb.

AQUINO advocacia

aquisitivos, no valor de **R$ 128.380,68 (cento e vinte e oito mil, trezentos e oitenta reais e sessenta e oito centavos).**

(a) R$ 212.850,00 (Figura 2– valor da avaliação – preço médio de mercado)
(b) - R$ 84.469,32 (Figura 3– saldo devedor – alienação fiduciária)
(c) = **R$ 128.380,68 (valor dos direitos aquisitivos)**

Logo, considerando a dívida atualizada no valor de R$ () conforme de incluso relatório de inadimplência da administradora e demonstrativo de cálculo, demonstra-se que **a penhora dos direitos aquisitivos possuiu plena eficácia para satisfação do débito exequendo.**

IV. DOS PEDIDOS

Diante do acima exposto REQUER-SE:

a) a manutenção da penhora deferida às fls. 193-194, tão somente sobre os direitos fiduciários do Executado sobre o imóvel de matrícula nº 210.030 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP;

b) seja considerado os parâmetros de avaliação dos aludidos direitos do Executado sobre o imóvel, para atribuir o valor de **R$ 128.380,68 (cento e vinte e oito mil, trezentos e oitenta reais e sessenta e oito centavos).**

Termos em que,
Pede e espera deferimento.

De Hortolândia/SP para Campinas/SP, 19 de fevereiro de 2025.

(assinado digitalmente)
AQUINO, Edvaldo Roberto Baldo
OAB/SP 354.511

Rua Otávio Rosolen, 937 - Jd. Terras de Santo Antônio – Hortolândia/SP – CEP 13185-563
Fone 19 3809.3475 - Cel. 19 99164.9120 - e-mail aquino@aquinoadv.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDVALDO ROBERTO BALDO DE AQUINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 13:19 , sob o número WCAS25700875586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045107-67.2021.8.26.0114 e código KOYRWQBb.