


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Bauru
1ª VARA CÍVEL
**RUA AFONSO PENA, 5-40, ., JARDIM BELA VISTA - CEP
17060-250, FONE: (14) 2106-5917, BAURU-SP - E-MAIL:
BAURU1CV@TJSP.JUS.BR**
DESPACHO

Processo: **1027565-34.2022.8.26.0071 - Execução de Título
Extrajudicial**
Exequente: **Condomínio Residencial Spazio Belluno**
Executado: **Luiz Bezerra da Rocha**

Juiz de Direito: **Dr(a). Rossana Teresa Curioni Mergulhão**

Vistos.

1- Foi deferida a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel de Matrícula nº 110.016 do 2º CRI de Bauru, pertencente ao executado, ante a existência de alienação fiduciária (fls. 111).

2- O entendimento deste juízo é no sentido de que o valor econômico dos direitos aquisitivos corresponde à diferença entre o valor da avaliação do bem e o valor para quitação do contrato de alienação fiduciária. Por exemplo: se o imóvel vale R\$ 200.000,00 e resta R\$ 180.000,00 para quitar o contrato de financiamento, o valor dos direitos penhorados (valor que poderia ser utilizado para pagamento do credor) seria R\$ 20.000,00.

3- Para expropriação deste direito, o caminho seria a alienação do próprio bem (por R\$ 200.000,00, no exemplo) e, do valor da arrematação, quitar-se-ia o contrato de financiamento (R\$ 180.000,00) e o valor remanescente (R\$ 20.000,00, que corresponderia ao valor dos direitos do executado) seria utilizado para quitação da dívida exequendo.

4- No entanto, reconheço que tal entendimento não encontra eco no Tribunal de Justiça e o que prevalece (ao menos por ora) é no sentido de que, se foram penhorados os direitos aquisitivos, são eles que deverão ser alienados e que o seu valor corresponde à soma das parcelas pagas pelo devedor fiduciante. Veja-se, exemplificativamente, o decidido no Agravo de Instrumento nº 2099818-85.2023.8.26.0000:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Despesas de condomínio – Penhora que recaiu sobre direitos da devedora sobre imóvel objeto de alienação fiduciária – Indeferimento dos leilões, sob o fundamento de que se trata de medida inócua, tendo em vista o valor da dívida em favor da credora fiduciária – Direitos penhorados que, entretanto, devem corresponder ao montante já pago pela devedora à credora fiduciária, assumindo o arrematante a posição de devedor fiduciante, sem extinção da garantia – Precedentes – Realização dos leilões, nesses moldes, que se mostra viável, não sendo o caso de alienação judicial do próprio imóvel – Decisão reformada – Agravo de instrumento provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2099818-85.2023.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Bauru

1ª VARA CÍVEL

RUA AFONSO PENA, 5-40, ., JARDIM BELA VISTA - CEP
17060-250, FONE: (14) 2106-5917, BAURU-SP - E-MAIL:
BAURU1CV@TJSP.JUS.BR

12/07/2023; Data de Registro: 12/07/2023).

5- Feita a ressalva quanto ao entendimento pessoal, para evitar diligências inúteis, submeto-me ao entendimento majoritário e determino que prossiga-se com as diligências necessárias para avaliação dos próprios direitos.

6- Nesse sentido, manifeste-se o exequente, no prazo de 15 dias.
Em caso de inércia por mais de 30 dias, aguarde-se provocação em arquivo.

Intime-se.

Bauru, 30/10/2024.

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