



VETECATAG

Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Taguatinga

AE nº 23, Setor C, Fórum de Taguatinga, 1º Andar, Sala 102, TAGUATINGA/DF - CEP: 72.115-901
Horário de funcionamento das 12h às 19h - atendimento: balcão
virtual: <https://balcaovirtual.tjdft.jus.br/> - e-mail: 01vete.tag@tjdft.jus.br

Número do processo: 0716031-95.2022.8.07.0007

Classe judicial: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A.

EXECUTADO: D&A TECNOLOGIA LTDA - ME, EDSON MARCELINO LUIZ JUNIOR, MARIA DO SOCORRO ORSANO LUIZ

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Penhorada a quota parte (50%) dos aquisitivos do devedor EDSON MARCELINO LUIZ JUNIOR relativos ao imóvel matrícula nº 301536 do 3º Ofício de Registro Imobiliário do DF), necessária a avaliação dos referidos direitos, que não equivale ao valor de mercado do bem, mas àquilo que foi quitado do contrato.

Nesse sentido, para a apuração do valor econômico dos direitos aquisitivos penhorados e que se pretende alienar, deve ser considerado não somente o valor de mercado do bem, mas subtrair deste todo o quantum relativo ao saldo devedor e demais encargos contratuais ainda não pagos ao credor fiduciário, ou seja, a avaliação deve apurar exatamente o valor correspondente aos direitos aquisitivos sobre os quais recai a penhora.

No caso, o valor econômico dos créditos decorrentes do contrato de alienação fiduciária é o saldo apurado pela subtração do valor de mercado do bem cujos direitos foram penhorados menos o saldo devedor do financiamento pois, na prática, as parcelas já pagas pelo executado sofrem a influência desses dois elementos na equação.

Caso a venda em leilão frutifique, eventual arrematante se sub-rogará na posição contratual do devedor fiduciante, ora executado, com todos os seus direitos e deveres, principalmente o de ser o novo responsável pelo pagamento do saldo devedor perante a credora fiduciária, independentemente da anuência desta última, assumindo a obrigação de quitar o contrato de financiamento.

O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido da viabilidade da penhora de direitos que o devedor fiduciante possui sobre o bem oriundo de contrato de alienação, não sendo requisito da constrição a anuência do credor fiduciário, uma vez que a referida penhora não prejudica o credor fiduciário, que poderá ser substituído pelo arrematante que assume todas as responsabilidades para consolidar a propriedade plena



do bem alienado. (Precedentes: REsp n. 1.697.645/MG, Rel. Min. OG FERNANDES, DJe 25/04/2018; AgInt no AREsp n. 644.018/SP, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe 10/06/201 e REsp n. 901.906/DF, Rel. MIN. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe 11/02/2010)

Desta feita, viabilizada a penhora e o consequente leilão dos direitos aquisitivos sobre o imóvel gravado com cláusula de alienação fiduciária, cabe ao arrematante do bem penhorado (direitos aquisitivos) assumir todas as responsabilidades para consolidar a propriedade plena do bem, promovendo a quitação residual do contrato (parcelas do financiamento em aberto), condição que deve estar devidamente esclarecida no edital de convocação da hasta pública, evitando, assim, insegurança jurídica e prejuízos ao credor fiduciário e ao próprio arrematante.

Portanto, leilado os direitos aquisitivos, o arrematante, além de pagar um valor inerente aos direitos econômicos do devedor (ágio), objeto do leilão, deverá quitar a dívida com o credor fiduciário, na figura de terceiro interessado (art. 31 da Lei n. 9.514/97), reunindo, então, em uma única pessoa, a propriedade plena.

Sendo assim, nota-se que o imóvel foi avaliado em R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), conforme laudo de avaliação de ID 233142561. Verifica-se ainda que o bem encontra-se financiado, com parcelas pendentes de pagamento, que alcançam o débito de R\$ 153.317,90, conforme ofício de ID 251412283.

Portanto, através de um simples cálculo aritmético, obtém-se o valor de avaliação dos direitos aquisitivos do imóvel no montante de R\$ 166.682,10.

Assim, leilado os direitos no valor de R\$ 166.682,10, metade do valor depositado será devido à copropriedária ANA CLAUDIA SOARES MARCELINO, de modo que somente o remanescente poderá ser utilizado para quitação do débito da presente execução.

1. Diante da propriedade resolúvel do imóvel, considerando ainda o alto valor do débito perante o credor fiduciário, bem como a considerável diferença entre o valor da dívida e o bem penhorado nos autos, intem-se as partes, o credor fiduciário, bem como eventuais cônjuges e coproprietários para manifestarem-se, nos termos do art. 917, inciso II, do CPC, no prazo comum de 15 (quinze) dias, sob pena de preclusão.

2. Transcorrido o prazo sem manifestação, certifique-se.

Após, considerando a copropriedade do bem com ANA CLAUDIA SOARES MARCELINO, intime-a, na pessoa do seu advogado, para informar se pretende adjudicar o bem, na forma do artigo 876, §5º do CPC, em 15 dias.

Em caso negativo, caberá a esta exercer o direito de preferência no momento do leilão judicial, ocasião em que deverá apresentar proposta em igualdade de condições com a melhor oferta para arrematação do bem, nos termos do art. 843, §1º, do Código de Processo Civil.

Publique-se.



Gerado por 085.187.848-24 em 10/03/2026 10:10:33
HELICIO KRONBERG



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 10/03/2026 10:10:33

Número do processo: 0716031-95.2022.8.07.0007

Número do documento: 25102720384900000000231311908 | Tipo de documento: Decisão

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102720384900000000231311908>

Assinado eletronicamente por: JOSE GUSTAVO MELO ANDRADE - 27/10/2025 20:38:50

Perfil: Magistrado