



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

FORO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

2ª VARA

Avenida 9 de julho, nº 90, Centro - CEP 13990-000, Fone: ., Espirito Santo do Pinhal-SP - E-mail: pinhal2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1001260-21.2015.8.26.0180**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco Santander Brasil Sa**
 Executado: **Jorge Henrique Michel & Cia Ltda e outros**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alexandre Augusto Bettencourt Pitorri**

Vistos.

1- Fls. 1162/1168: Estando o exequente de acordo quanto ao valor de avaliação do imóvel de matrícula 18.438 do CRI de Espírito Santo do Pinhal em R\$ 405.895,48, fica homologado tal valor, devendo o leilão ser realizado levando-o em consideração.

2- Ainda fls. 1162/1168: Não cabe a alegação de que a garagem seja bem de família, pois, segundo a Súmula 449 do STJ, “*A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora*”.

3- Fls. 1178/1180: Quanto à penhora de direitos aquisitivos de bem sujeito a alienação fiduciária (que foi a medida pedida e deferida, conforme fls. 609/610 e 1085), a penhora não recairá sobre a propriedade do bem em si – já que tal propriedade pertence ao credor fiduciário, não ao devedor fiduciante (que é o executado) –, mas sim sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante.

Assim sendo, a avaliação de tais direitos aquisitivos, para fins de alienação judicial, corresponderá ao montante pago do financiamento do bem ao credor fiduciário.

Nesse sentido é a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Decisão que determinou a penhora dos direitos do devedor fiduciante e indeferiu a realização de perícia para avaliação do imóvel dado em garantia. Irresignação da credora fiduciária. Possibilidade da constrição dos direitos aquisitivos. Inteligência do art. 835, XII, do CPC. A impossibilidade de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

FORO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

2ª VARA

Avenida 9 de julho, nº 90, Centro - CEP 13990-000, Fone: ., Espirito Santo do Pinhal-SP - E-mail: pinhal2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

designação do leilão dos direitos aquisitivos que tornaria totalmente ineficaz a penhora já efetivada. Valor dos direitos aquisitivos que correspondem ao montante pago do financiamento do imóvel ao credor fiduciário. Desnecessidade de perícia técnica para avaliação do imóvel. Precedentes do STJ e deste E. Tribunal de Justiça paulista. Decisão mantida pelos seus próprios fundamentos. Aplicação do artigo 252 do regimento interno do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2147783-59.2023.8.26.0000; Relator (a): Emílio Migliano Neto; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2023; Data de Registro: 18/12/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS DE CONDOMÍNIO – PENHORA QUE RECAIU SOBRE DIREITOS DO DEVEDOR SOBRE IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – INDEFERIMENTO DOS LEILÕES SOB O ARGUMENTO DE QUE PARA VIABILIZAR A EXPROPRIAÇÃO, A DESIGNAÇÃO DO LEILÃO DEVE CONSIDERAR A INTEGRALIDADE DO IMÓVEL (PELO VALOR DE AVALIAÇÃO), E NÃO APENAS OS DIREITOS AQUISITIVOS - O VALOR DOS DIREITOS PENHORADOS DEVE CORRESPONDER AO QUE O DEVEDOR JÁ PAGOU AO CREDOR FIDUCIÁRIO, NA MEDIDA EM QUE O ARREMATANTE ASSUMIRÁ A POSIÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE NO CONTRATO, ASSUMINDO-O NO ESTÁGIO EM QUE SE ENCONTRAR, SEM EXTINÇÃO, PORTANTO, DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. – PRECEDENTES – REALIZAÇÃO DOS LEILÕES, NESSES MOLDES, QUE SE MOSTRA VIÁVEL, NÃO SENDO O CASO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DO PRÓPRIO IMÓVEL – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2196978-13.2023.8.26.0000; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2023; Data de Registro: 16/08/2023)

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PENHORA DE DIREITOS FIDUCIÁRIOS – AVALIAÇÃO JUDICIAL – Decisão que nomeou perita judicial para avaliação dos direitos onerados, fixando honorários periciais em R\$ 3.500,00 – Agravante que pretende o afastamento da perícia judicial para avaliar os direitos aquisitivos de devedor fiduciante sobre bem imóvel ora penhorados ou, subsidiariamente, a avaliação por oficial de justiça ou outro método menos oneroso – Acolhimento – Direitos fiduciários que dispensam avaliação judicial, pois seu valor de mercado corresponde às parcelas que já foram pagas pelo executado – Orientação jurisprudencial consolidada por este E. TJSP – Decisão reformada – RECURSO

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

COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

FORO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

2ª VARA

Avenida 9 de julho, nº 90, Centro - CEP 13990-000, Fone: ., Espirito Santo do Pinhal-SP - E-mail: pinhal2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2245492-31.2022.8.26.0000; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2023; Data de Registro: 21/03/2023)

Assim, intime-se o terceiro Banco Santander S/A em seus advogados mencionados em fls. 1182, para que informem qual valor dos financiamentos respectivos já foi pago, pois tais valores serão os valores de avaliação a serem homologados e a serem levados à hasta pública em relação às garagens de matrículas 11.659 e 11.702 do CRI de Espirito Santo do Pinhal.

4- O leilão deverá ficar suspenso até ser cumprido o item 3, para que possa ser realizado em lote, abrangendo os três imóveis.

Intime-se.

Espirito Santo do Pinhal, 28 de fevereiro de 2024.

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