


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1012125-65.2022.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Parque Monte D'oro**
 Executado: **Mariana Cristina da Silva**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO DE MORAES SABBAG**

Vistos.

Torne-se sem efeito a petição de fls. 445/446, pois não pertence a estes autos.

Necessário alguns esclarecimentos quanto a natureza do bem constrito.

Esclareço que o leilão deverá incidir exclusivamente sobre os direitos aquisitivos da parte executada, oriundos do contrato de financiamento com garantia fiduciária mantido com a Caixa Econômica Federal - e não sobre o imóvel em si, cuja propriedade plena permanece com a credora fiduciária, até a quitação da dívida.

Destaca-se que os referidos **direitos aquisitivos compreendem tão somente os valores já pagos** pela executada no âmbito da avença contratual. Por consequência, **a avaliação do imóvel em sua integralidade torna-se irrelevante**, pois o objeto da expropriação não é a propriedade plena do bem, mas sim a posição contratual do devedor fiduciário.

Importante registrar que a cessão de direitos no âmbito de contratos de alienação fiduciária **depende de anuência expressa da credora fiduciária, nos termos do art. 29 da Lei nº 9.514/97** - anuência que, no presente caso, **foi expressamente negada pela Caixa Econômica Federal**, conforme já se verifica nos autos.

Deve, portanto, constar expressamente que **a arrematação dos direitos não implica sub-rogação automática do arrematante no contrato fiduciário existente**, sendo necessário que o interessado, após a arrematação, **busque, por seus próprios meios, a regularização da situação contratual junto à Caixa Econômica Federal**, nos moldes e condições estabelecidas pela instituição financeira.

Diante disso, a realização do leilão ficará limitado à alienação dos direitos aquisitivos detidos pela parte executada sobre o imóvel identificado na matrícula nº 164.684 do CRI local. O edital de leilão deverá refletir com clareza essa delimitação, consignando que: (i) A alienação recairá exclusivamente sobre os direitos aquisitivos da parte executada; (ii) O arrematante **não assumirá automaticamente a posição contratual da devedora** perante a credora fiduciária; (iii) Caberá ao arrematante, exclusivamente, adotar as providências necessárias para regularização da situação contratual junto à Caixa Econômica Federal.

Providencie o exequente a remessa do novo ofício expedido à Caixa Econômica Federal de fl. 434, comprovando-se o encaminhamento, no prazo de dez dias.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Com a resposta da Caixa Econômica Federal, intime-se o leiloeiro para que elabore a minuta do leilão, fixando-se o valor dos direitos em montante equivalente ao total pago pela executada, devidamente atualizado.

Intime-se o leiloeiro nomeado para ciência e adequação da medida.

Intime-se.

São Carlos, 10 de novembro de 2025.

Marcelo de Moraes Sabbag
Juiz de Direito

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