



**02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SEÇÃO JUDICIÁRIA  
DE SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº** 1010568-44.2023.8.26.0037

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, devidamente qualificada e representada nos autos supracitados, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, **HABILITAR CRÉDITO** referente ao contrato nº 878771074465-3:

A CEF ora informa que, o imóvel está vinculado como garantia no contrato nº 878771074465-3:

NUMERO DO CONTRATO.....: 878771074465-3

Contrato realizado em 360 parcelas

Valor da dívida: R\$ 123.367,67

Parcelas Pagas: 52

Pendente de pagamento: 308 parcelas

Calha ressaltar que o contrato encontra-se com 3 parcelas em atraso.

A CEF é credora da parte Executada, pela quantia de R\$ 123.367,67, referente ao contrato acima descrito, conforme documentos anexos.

É de trazer a lume que o imóvel em comento não pode ser objeto de penhora vez que trata-se de bem gravado com alienação fiduciária, sendo inaplicável a Sumula 478 STJ por não se tratar de contrato de hipoteca e sim alienação fiduciária no âmbito do SFH.

O bem gravado de alienação fiduciária não pode ser objeto de penhora, pois a propriedade resolúvel é do credor fiduciário. Somente após a quitação das prestações do financiamento o imóvel passará a ser de propriedade do devedor fiduciante.

Em recente decisão a 4º Turma do E. STJ adotou o entendimento de que o bem alienado fiduciariamente não pode ser penhorado em execução promovida por terceiro, uma vez que o bem alienado não integra o patrimônio do devedor. Nada impede, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

No RESP nº 1.819.186, o condomínio havia ingressado com execução de título extrajudicial por causa de uma dívida de cerca de R\$ 3 mil, requerendo fosse penhorado o imóvel gerador do débito. Porém, o pedido foi negado vez que o imóvel era objeto de contrato de alienação fiduciária. Segundo o Tribunal de Justiça de São Paulo, enquanto precária a posse do devedor, somente os direitos reais de aquisição podem ser penhorados.

Assim, o condomínio recorreu, mas a 4ª Turma do STJ manteve a decisão do TJ-SP, que está em conformidade com a jurisprudência da corte. *"Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o*



*patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária", afirmou o relator, ministro Raul Araújo.*

*“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 omissivo, 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 constrictos"** (AgInt no AREsp 1.370.727/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/03/2019, DJe de 28/03/2019).” (g.n)*

Não é em outro passo a recente jurisprudência do E.

TJPR:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DÉBITO CONDOMINIAL – DECISÃO QUE DEFERE A PENHORA DO IMÓVEL MESMO COM A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – AVENTADA PRECLUSÃO TEMPORAL EM CONTRARRAZÕES PARA ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE – PEDIDO DE DILAÇÃO DE PRAZO FUNDADO NA IMPOSSIBILIDADE TÉCNICA DECORRENTE DAS DIFICULDADES IMPOSTAS PELA SITUAÇÃO DE PANDEMIA DA COVID-19 NÃO ANALISADO PELO JUÍZO “A*



QUO” – INÉRCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA NÃO EVIDENCIADA – MÉRITO – BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DA DEVEDORA/AGRAVADA – POSSIBILIDADE DE PENHORA, APENAS, SOBRE OS DIREITOS CONTRATUAIS QUE A DEVEDORA/RECORRIDA POSSUI SOBRE O BEM, ACASO EXISTENTES – PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA – DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. *Havendo dívida condominial de imóvel alienado fiduciariamente, inviável a incidência de penhora, em decorrência exclusiva desse débito, sobre o bem, eis que este não integra o patrimônio da devedora/recorrida. Possibilidade de penhora apenas dos direitos contratuais da devedora/agravada sobre o imóvel, consoante entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça e desta Egrégia Corte de Justiça.* (Processo: 0071040-26.2020.8.16.0000 Órgão Julgador: 8ª Câmara Cível, Data Julgamento: 22/04/2021, Relator: Ademir Ribeiro Richter Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau) (g.n)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. IMPOSSIBILIDADE. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA QUE NÃO SE CONFUNDE COM A PROPRIEDADE PLENA. POSSIBILIDADE DE PENHORA APENAS SOBRE OS DIREITOS CONTRATUAIS DOS DEVEDORES FIDUCIANTES. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. “(...) **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). (Processo: 0042488-51.2020.8.16.0000, Órgão Julgador: 8ª



*Câmara Cível, Data Julgamento: 02/03/2021, Relator:  
Desembargador Helio Henrique Lopes Fernandes Lima (g.n)*

Frente a isto, a CEF ora requer, **por cautela, seja denegado qualquer pleito de penhora** referente ao imóvel, vez que tal bem é garantia do contrato de alienação fiduciária acima descrito.

À vista do exposto, havendo entendimento diverso, requer seja seu crédito incluído no rol de credores da Executada, sendo que em caso de leilão e arrematação do bem seja deferido o levantamento do valor de R\$ 123.367,67 referentes o contrato de alienação fiduciária anexo.

Termos em que pede deferimento.

Curitiba, 11 de setembro de 2025.

**EMERSON NORIHIKO FUKUSHIMA**  
**OAB/SP 325329**

