Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÓES - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº 0029487-92.2012.8.26.0002

EXEQUENTE: CAIQUE FERREIRA TEIXEIRA

EXECUTADO(A): ROBINSON RODRIGUES TEIXEIRA

INTERESSADA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública federal, dotada de personalidade jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF e com Jurídico Regional de São Paulo situado na Avenida Paulista nº 1842, Condomínio Cetenco Plaza, Torre Norte, 7º andar, Cerqueira Cesar, Capital/SP – CEP 01310-923, onde recebe intimações, por seu advogado que esta subscreve, conforme procuração inclusa, vem à presença de Vossa Excelência, respeitosamente, expor e requerer o que segue.

Conforme documentação acostada aos autos, a CEF foi intimada de penhora sobre os direitos do imóvel alienado fiduciariamente à CAIXA realizada nestes autos.

Ocorre que o imóvel, até que seja integralmente paga a dívida do financiamento imobiliário, pertence a terceiros, qual seja, a CAIXA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTIGNONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/07/2021 às 16:58 , sob o número WSTA21704595410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029487-92.2012.8.26.0002 e código E3D79A6.

ECONÔMICA FEDERAL, de modo que sobre ele não podem incidir penhoras por dívidas do devedor fiduciante.

A situação jurídica do imóvel está regida a Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel.

Pela Lei, o devedor é chamado fiduciante e é mero possuidor direto do bem, enquanto o credor é denominado fiduciário e detém a propriedade indireta. O credor fiduciário é titular de uma propriedade resolúvel, ou seja, ela perdura até que o devedor fiduciante quite a obrigação contratualmente estabelecida. Nestes termos:

> *Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.*
>
> *Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.*
>
> *Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.*
>
> *Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:*
>
> *V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;*
>
> *Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.*

Caso o devedor fiduciante não cumpra com sua obrigação, ele é constituído em mora e a propriedade se consolida definitivamente em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTIGNONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/07/2021 às 16:58 , sob o número WSTA21704595410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029487-92.2012.8.26.0002 e código E3D79A6.

favor do credor fiduciário, no caso a Caixa Econômica Federal. Tendo isto ocorrido, deve a credora fiduciária, no prazo de 30 (trinta) dias, promover público leilão para a alienação do imóvel. Veja:

> *Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.*
>
> *Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.*

Neste leilão, o devedor fiduciante terá direito ao remanescente, caso reste, decorrente da alienação do bem. Por outro lado, caso não ocorra lance igual ou superior à dívida, o bem é alienado, mas a dívida é extinta e o credor fica exonerado de restituir o saldo ao devedor fiduciante (artigo 27, parágrafos 4º e 5º da Lei).

Assim, o que o devedor dos presentes autos possui sobre o imóvel são meramente direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, que são aqueles determinados pela Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel.

Pela lei, identifica-se expressamente de quais direitos o fiduciante é titular, que são os de:

> **A – Usufruir (podendo locar o imóvel), usar e de gozar (uma vez que é detentor da posse direta);**
>
> **B – Pretensão restituitória (à futura resolução da propriedade do credor e a constituição da propriedade em seu nome, quando quitada integralmente a dívida);**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTIGNONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/07/2021 às 16:58 , sob o número WSTA21704595410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029487-92.2012.8.26.0002 e código E3D79A6.

C – Direito a eventual saldo remanescente no caso de praceamento do bem em leilão por descumprimento do contrato.

O bem nestes autos não pode sofrer qualquer constrição de sua parte. O proprietário do bem é esta empresa pública federal. O fiduciante é mero titular de pretensão restituitória de natureza real, ou seja, de direito eventual à recuperação de propriedade. Nestes termos a melhor doutrina:

A garantia de que os bens objeto da contratação serão destinados única e exclusivamente para o objetivo estipulado pelas partes é consequência da ideia do patrimônio de afetação pelo qual (a) os bens são colocados à margem das eventualidades econômicas possíveis de afetar o fiduciante e (b) as faculdades do titular do patrimônio separado são preteridas em prol daquelas necessárias à consecução dos fins para os quais a afetação foi estabelecida. (In CHALHUB, Melhin Namem. Negócio Fiduciário. Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p. 87).

Narciso Orlandi Neto, ex Juiz de Registros Públicos de São Paulo/SP e Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo/SP, autor do trabalho publicado no Boletim do IRIB de novembro de 1997, sob o título Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (Breve Ensaio), aduz que o credor:

> *não se subordina nem sequer aos privilégios, como a dívida da Fazenda e os créditos trabalhistas. Como o bem, durante a garantia, não integra o patrimônio do fiduciante, não poderá responder por essas dívidas. Os demais credores têm, no patrimônio do fiduciante, apenas os direitos de aquisição e a posse direta, que têm expressão econômica.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTIGNONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/07/2021 às 16:58 , sob o número WSTA21704595410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029487-92.2012.8.26.0002 e código E3D79A6.

Advogados Associados

Assim, e para deixar bem claro, não pode o bem em si ir a leilão ou sofrer qualquer constrição, posto que não pertence ao devedor dos presentes autos.

Desta forma, embora o bem seja de propriedade desta credora fiduciária, a obrigação de pagar todos os encargos incidentes sobre o bem é do devedor fiduciante, no caso o réu do presente processo.

Ante o exposto, esclarece a CAIXA que não se opõe à penhora sobre os direitos do imóvel alienado fiduciariamente, desde que se entenda que tais direitos incidam única e exclusivamente sobre o direito que o devedor fiduciante tenha em receber valores, em caso de consolidação da propriedade, ou em obter a subrogação dos direitos do fiduciante, mediante pagamento integral do devido à esta empresa pública, e desde que preencha os requisitos legais para figurar como substituto contratual perante a CAIXA.

Ainda, requer acessos aos autos, bem como que conste os nomes dos advogados Renato Vidal de Lima (OAB/SP 235.460), Diego Martignoni OAB/SP 426.247 nas publicações relativas ao presente processo, com anotação na capa ou contracapa dos autos.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 12 de julho de 2021.

Diego Martignoni

OAB/RS 65.244

OAB/SP 426.247

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTIGNONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/07/2021 às 16:58 , sob o número WSTA21704595410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029487-92.2012.8.26.0002 e código E3D79A6.

DEMONSTRATIVO DE DEBITO - SIACI 28/06/2021
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

NO. CONTRATO : 155551031669.1 GRP: 21 SAO PAULO UN.OPER.: 29262
NOME MUTUARIO: ROBINSON RODRIGUES TEIXEIRA CPF/CGC: 335.076.858-09
END.: R PE. JOSE ANTONIO ROMANO 300 AP. 85 BL.B PQ ESMERALDA SP 05.784.120
PZO: 360 PZR: 237 RCR: 1743 RGE: 554 STC: 550 PROD: 4616 Taxa Juros nominal Anual : 08,5563 SITUACAO: 103 063 128 375
Sistema Financeiro: 901 Taxa Juros Efetiva Anual : 08,8999

DT. ESCRITURA	: 17/03/2011	SD 17/06/2021	: 97.009,15
PRESTACAO DE	: 17/06/2021	IND.PRO-RATA....	1,000000000000
ENCARGO	: 1.166,17	SD 28/06/2021	: 97.009,15
FGTS	: 0,00	SALDO FGTS	: 0,00
MORA + DIF.	: 0,00	SEGURO MENSAL	: 37,24-
TOTAL	: 1.166,17	JUROS DIARIOS	: 253,05
ATRASO QTDE	: 006		
PERIODO	: 01/2021 a 06/2021	DIVIDA TOTAL	: 107.036,13
ENCARGO ATRASO	: 7.042,23		
MORA + MULTA	: 491,05	MULTA 2% TOTAL:	2.098,74
IOF COMPL.....:	0,00		
DIF. PRESTACAO	: 179,15		
TOTAL ATRASO	: 7.712,43	TOTAL DIVIDA	: 107.036,13
Valor (TP022)...	0,00	Valor (TP023)...	0,00
Valor (TP025)...	0,00		

GARANTIA ATUAL : 158.425,80

Contrato em execucao. Processo: SIALF00000005189983 Fase: 071
Existe processo de execucao em aberto. Liquidacao nao permitida.

USUARIO: c091665 SIACI - SI PRODUCAO 28/06/2021 - 20:10:59

Emitente: 0001359 (GCI CAIXA - Habitação)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTIGNONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/07/2021 às 16:58 , sob o número WSTA21704595410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029487-92.2012.8.26.0002 e código E3D79C0.