

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 8ª VARA CÍVEL DE RIBEIRÃO PRETO  
DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

Processo nº 0018552-81.2022.8.26.0506

**OPEA SECURITIZADORA S.A (“OPEA”)**, devidamente qualificada, por seus advogados, nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em epígrafe, ajuizado por Condomínio Residencial Vida Plena Ribeirão, contra Célio Rogerio dos Santos Pereira, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. ato ordinatório de fls. 265, expor o quanto segue.

1. Por meio do r. ato ordinatório, este MM. Juízo intimou as partes para se manifestar sobre a manifestar de fls. 252/264 apresentado pelo **Condomínio**.

2. Neste sentido, a **OPEA** informa que concorda com a alienação dos direitos aquisitivos penhorados (r. decisão de fls. 64), devendo o valor encontrado pelo Leiloeiro em fls. 240/246 ser atualizado até a hastas.

3. Outrossim, destaca que realizado o leilão **dos direitos aquisitivos penhorados**, o arrematante ficará subrogado nos direitos e obrigações do devedor original do contrato, substituindo-o na relação contratual com o atual credor, tornando-se, então, titular dos direitos aquisitivos e obrigando-se a resgatar o saldo da dívida, conforme entendimento consolidado deste Eg. Tribunal de Justiça

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão que, na execução de título extrajudicial para recebimento de despesas condominiais, determinou a penhora sobre imóvel objeto de alienação fiduciária. A Caixa Econômica Federal, na condição de interessada, insurgiu-se contra a penhora, ao argumento de que é proprietária resolúvel do bem, culminando no levantamento da constrição. De fato, o imóvel alienado fiduciariamente integra o patrimônio do credor, ainda que temporariamente, de maneira que o bem não pode responder por obrigações do devedor fiduciante. Contudo, assentou a jurisprudência desta Egrégia Corte, arrimada em firmes precedentes estabelecidos no âmbito do STJ, que,*

*cuidando-se de imóvel dado em garantia fiduciária objeto de contrato de financiamento imobiliário, eventual penhora poderá recair sobre os direitos aquisitivos titularizados pelo executado sobre o bem. **Como consequência disso, em caso de hasteamento e arrematação, sub-rogar-se-á o arrematante nos direitos e obrigações do devedor fiduciante, substituindo-o na relação contratual com o credor fiduciário.** De rigor, portanto, a reforma, em parte, da decisão hostilizada, a fim de restringir a penhora aos direitos aquisitivos do executado, decorrentes da alienação fiduciária. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2035280-27.2025.8.26.0000; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 03/06/2025; Data de Registro: 03/06/2025) – grifos nossos*

4. Posto isto, é certo que deve constar no edital que o arrematante ficará subrogado nos direitos e obrigações do devedor original do contrato, evitando qualquer alegação de nulidade e/ou irregularidade do ato. Isto porque, somente com a quitação da dívida que originou a garantia fiduciária, poderá ser efetivada a baixa do gravame na matrícula imobiliária.

5. Sem prejuízo, a **OPEA** informa que o valor da dívida fiduciária perfaz o montante R\$139.960,66 (trinta e nove mil, novecentos e sessenta reais e sessenta e seis) atualizados até 17/06/2025.

6. Por fim, a **OPEA** esclarece que o saldo da dívida fiduciária será atualizado até a data da eventual arrematação para quitação integral do financiamento imobiliário registrado na matrícula.

Termos em que, pede deferimento.  
São Paulo, 23 de junho de 2025.

**Marco Otavio Bottino Junior**  
**OAB/SP nº 221.079**

**Leticia de Souza Soares**  
**OAB/SP nº 476.090**