



**Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo**

Rua Boa Vista, 170 – Sé
CEP: 01014-930 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS - SP**

Execução de Título Extrajudicial Nº 1009103-79.2020.8.26.0562

Executado : Aloizio Ferreira Filho

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, Empresa Pública Estadual**, conforme
autorização dada pela Lei n. 13.303/2016, tem natureza de bem público, vez que se trata
de imóveis vinculados à política habitacional do Governo do Estado, em conformidade
com a Constituição Federal, em seus arts. 183, § 3º e art. 191, § único, c.c. art. 102 da
Lei nº 10.406/2002 (CCB), Súmulas 340, do STF e 619, do STJ, inscrita no CNPJ sob nº
47.865.597/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob nº
596.784/76, com sede na Rua Boa Vista, nº 170, Centro, Capital de São Paulo, neste ato
representada por seu procurador *infra* assinado, neste ato como TERCEIRA
INTERESSADA da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, movida por
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTOS T, em face de **ALOIZIO FERREIRA FILHO**,
vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à carta/e-mail de
INTIMAÇÃO, informar a situação da unidade habitacional em questão tendo em vista o
deferimento da PENHORA realizada sobre o bem descrito a seguir:

I - DADOS DO FINANCIAMENTO

O imóvel abaixo descrito, encontra-se com contrato ATIVO e registrado
junto a esta Companhia, sob Nº2763969, cujo beneficiários/mutuários conforme
constatado trata-se de **ALOIZIO FERREIRA FILHO**



**Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo**

Rua Boa Vista, 170 – Sé
CEP: 01014-930 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

Mutuário: ALOIZIO FERREIRA FILHO / Conjunto: (4955-1)

Nº Contrato: 276.396-9 / Data Contrato: 02/05/2018 / Data de Cálculo: 22/09/2026

Saldo Devedor em 02/08/2026 :	R\$ 287.851,55
Nº da Prestação:	100
Saldo Devedor Corrigido:	R\$ 289.628,74
Juros do Saldo Devedor:	1.126,3%
Débito de Prestações Atualizado:	R\$ 327,83
Quantidade de Prestações:	1
Período:	de 09/2026 a 09/2026
Débito de Acordo:	R\$ 6.473,40
Devolução de Subsídio:	R\$ 14.552,25
Valor para Quitação:	R\$ 312.108,52
Data de Vencimento:	23/09/2026

Conforme acima ilustrado, o contrato apresenta:

- Saldo devedor de R\$ 287.851,55 (**Duzentos e oitenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e cinco centavos**) e juros de R\$ 1.126,83 %
- Débito pertinente a prestações atualizado R\$327,83 (**Trezentos e vinte e sete reais e oitenta e três centavos**);
- Débito de acordo de R\$ 6.473,40(**Seis mil, quatrocentos e setenta e três reais e quarenta centavos**);
- Devolução de subsidio, R\$ 14.552,25(**Quatorze mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e vinte e cinco centavos**);
- Finalmente, um valor para quitação que nesta data perfaz o quantum de **R\$ 312.108,52 (Trezentos e doze mil, cento e oito reais e cinquenta e dois centavos)**



centavos), **QUANTIA ESTA, REQUER LHE SEJA RESERVADA, CASO SEJA DADO PROSSEGUIMENTO À PRESENTE DEMANDA.**

II - IMPUGNAÇÃO A PENHORA SOBRE O IMÓVEL

O instituto da alienação fiduciária sobre bens imóveis, como nova garantia real aos financiamentos imobiliários e outros negócios, constitui em favor do credor uma propriedade resolúvel sobre o imóvel que lhe é dado pelo devedor para garantir a dívida que este assumiu perante aquele. Esse novo tipo de garantia tem por finalidade conceder maior segurança ao credor e celeridade na execução de seu crédito, caso este não seja satisfeito pelo devedor no tempo devido. Destaca-se que as garantias até então existentes, mesmo as reais, em especial a hipoteca, no Brasil, nem sempre tornam os negócios imobiliários seguros ou ágeis.

O devedor, fiduciante, transmite ao credor, fiduciário, uma propriedade resolúvel, denominada pela própria lei de propriedade fiduciária, cuja característica é a limitação temporal do domínio do devedor.

Tal limitação decorre do seguinte fato: uma vez paga a dívida na sua integralidade pelo devedor, o bem, anteriormente transmitido ao credor, retorna ao seu patrimônio, automaticamente e por força de lei, com efeitos *ex tunc*, ou seja, retroativos (DANTZGER, 2010, p. 53).

O bem financiado, portanto, não é de propriedade do devedor fiduciante, mas sim, do credor fiduciário, enquanto pendente de pagamento o financiamento. Quitado este, resolve-se aquela, para todos os efeitos que lhe são próprios. Disso resulta que a posse direta do bem, em caso de inadimplemento da obrigação, pode ser retomada pelo credor fiduciário, que já tem a propriedade resolúvel.

No que concerne à penhora, com sapiência, Greco (2008, p. 82) a define como o "ato de apreensão de bens, com finalidade executiva e que dá início ao conjunto de medidas tendentes à expropriação de bens do devedor para pagamento do credor". Do conceito, extrai-se que os bens devem ser, preferencialmente, do devedor. Nesse diapasão, obtempera Moreira (2004, p. 225), *ipsis litteris*:



Denomina-se penhora o ato pelo qual se apreendem bens para empregá-los, de maneira direta ou indireta, na satisfação do crédito exequendo. Podem constituir objeto da penhora bens pertencentes ao próprio devedor ou, por exceção, pertencentes a terceiros, quando suportem a responsabilidade executiva.

Destarte, apenas o patrimônio de quem figurou no polo passivo da ação pode ser atingido, nos exatos termos do art. 789 e 824, todos do Código de Processo Civil, não podendo ser atingido bem de terceiros.

Nesse contexto, não há que se cogitar na aplicação do §3º do art. 109 do CPC, pois não houve alienação do bem, apenas e unicamente alteração no exercício da posse.

Assim, tendo em vista que o imóvel penhorado ainda contém débitos e não foi quitado não deverá haver dúvidas que a penhora somente poderá incidir sobre **direitos da unidade habitacional**, não podendo um bem que pertença a um terceiro, que não integra a lide, garantir a execução.

Importante invocar, ainda, julgados proferidos no âmbito deste Egrégio Tribunal de Justiça que, em casos idênticos ao trazido à baila, corretamente reconheceram a substituição da penhora da propriedade pela penhora dos direitos de unidade alienada, como estes cujas ementas seguem transcritas:

PENHORA DE BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. O imóvel em questão foi adquirido por meio de financiamento imobiliário (alienação fiduciária), em que o próprio imóvel foi dado em garantia da dívida. Ao alienar fiduciariamente o imóvel, transmite-se o domínio útil ainda que de forma precária (propriedade resolúvel) ao credor fiduciário, Caixa Econômica Federal, não podendo, portanto, o imóvel responder pela dívida. Com a alienação fiduciária, transfere-se à instituição financeira a propriedade resolúvel do bem constricto, portanto, o imóvel não integra mais o patrimônio



do devedor, não podendo ser objeto de penhora. Entretanto, os direitos de crédito decorrentes do contrato podem ser penhorados, considerando-se que a cada parcela paga, o devedor adquire o direito à parte ideal do imóvel, que passa a integrar seu patrimônio. À medida em que o valor do financiamento vai sendo amortizado, a parcela correspondente do bem sai da esfera patrimonial da Caixa Econômica Federal e passa a pertencer ao alienante. Assim, o devedor fiduciante possui expectativa do direito à futura reversão do bem alienado, em caso de pagamento da totalidade da dívida, ou à parte do valor já quitado, em caso de mora e excussão por parte do credor. A penhora, nesse caso, incide sobre "direitos e ações", tal como autorizado pelo art. 11, inciso VIII, da Lei 6.830/80. Mencione-se que o CPC de 2015 passou a permitir a penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia, no art. 83, inciso XII. Assim, embora seja inviável a penhora sobre bens gravados por alienação fiduciária, já que não pertence ao executado, é possível a penhora sobre os direitos aquisitivos do devedor no contrato. (TRT-2 00004135220175020255 SP, Relator: FRANCISCO FERREIRA JORGE NETO, 14ª Turma - Cadeira 1, Data de Publicação: 17/08/2020)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA SOBRE DIREITOS DE AQUISIÇÃO. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. POSSIBILIDADE. Decisão que deferiu a penhora de 50% sobre os direitos relativos a imóvel. Insurgência do executado. Não acolhimento. Conquanto inviável a penhora do imóvel alienado fiduciariamente, possível a constrição sobre os direitos de aquisição, nos termos do art. 835, XII, do CPC. Precedentes. Violação ao art. 492 do CPC. Inocorrência. Correta interpretação da extensão do pedido dos agravados. Inteligência do art. 139, IV, do CPC, que reforça a inocorrência de decisão 'extra



petita'. Agravo desprovido. (TJ-SP - AI: 20156124620208260000 SP 2015612-46.2020.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 26/05/2020, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/05/2020)

AGRAVO DE PETIÇÃO. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA. POSSIBILIDADE. O art. 835, XII, do CPC autoriza expressamente a penhora dos "direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia", pelo que não há óbice à constrição dos direitos do executado no contrato de alienação fiduciária, ficando assegurado ao credor fiduciário, com a venda do bem em hasta pública, o recebimento do crédito remanescente de que é titular. Agravo de petição do exequente parcialmente provido. (TRT-2 10000261320185020052 SP, Relator: KYONG MI LEE, 10ª Turma - Cadeira 3, Data de Publicação: 28/10/2021)

Cabe ainda destacar que o imóvel gerador do débito, objeto da presente execução nunca deixou de ser propriedade da CDHU, conforme se observa na respectiva certidão, assim novamente se destaca que **EVENTUAL CONSTRIÇÃO LEVADA A FEITO DEVERÁ RECAIR SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL.**

Cumprе ressaltar, ademais, que na hipótese de cessão dos direitos e obrigações para terceiros, a Cia. não se opõe, desde que cumpridos os requisitos do Decreto Estadual nº 51.241/06, que regulamentou a Lei nº 12.276/06, alterada pela Lei nº 16.105/16, inclusive mediante pagamento regular das prestações vencidas.

Além disso, os interessados deverão satisfazer as demais exigências da legislação habitacional, dentre elas, não serem proprietários de imóveis, não terem sido contemplados em nenhum programa habitacional, bem como comprovarem renda suficiente para assumir as prestações mensais.



**Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo**

Rua Boa Vista, 170 – Sé
CEP: 01014-930 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

Por fim, reitera que a Z. Serventia efetue a anotação, cadastro e habilitação da advogada signatária, FRANCIANE GAMBERO, inscrita na OAB/SP sob o nº. 218.958 (procuração anexa), endereço eletrônico: juridico-gcm@cdhu.sp.gov.br, para que pratique todos os atos necessários ao exercício de seu mister, tenha acesso aos autos eletrônicos e receba intimações de todos os atos processuais, sob pena de nulidade, tudo nos termos dos artigos 77, inciso V; 272, §§ 2º e 5º; e 273, do Código de Processo Civil.

Termos em que, pede deferimento.
São Paulo, 22 de setembro de 2026.

FRANCIANE GAMBERO
OAB/SP nº 218.958