

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP

Cumprimento de Sentença nº 1001192-30.2013.8.26.0281-01

MARCELO OCTAVIANO DINIZ JUNQUEIRA e OUTRA, já devidamente qualificados nestes autos, vêm respeitosamente à Vossa presença, expor e requerer o seguinte:

1) **DO PEDIDO DE LEILÃO DO IMÓVEL PENHORADO E AVALIADO**

O imóvel matriculado no CRI de Itatiba sob o nº 047011 foi penhorado (fls. 20 e 28/30) e avaliado (fls. 306, item “2”).

REQUEREM os exequentes, assim, depois de quase meia década de trâmite processual desde a propositura da demanda, que referido imóvel seja **IMEDIATAMENTE** levado a hasta pública, via leilão eletrônico, postergando-se eventuais outras medidas, diligências e atos, atentando-se, na fixação dos valores mínimos para arrematação, que o imóvel se situa em loteamento não concluído e, portanto, não liberado para construção, não havendo qualquer mercado atual para a respectiva comercialização.

2) **DA AVALIAÇÃO DOS OUTROS DOIS IMÓVEIS PENHORADOS**

Atendendo ao determinado por V. Exa., foram providenciadas três avaliações de cada um dos imóveis, alcançando-se, em suma, o seguinte:

- (i) **Matrícula 54427** (DOC. 1): R\$ 170 mil, R\$ 186 mil e R\$ 175 mil.
⇒ **Média: R\$ 177.000,00.**
- (ii) **Matrícula 55710** (DOC. 2): R\$ 180 mil, R\$ 198 mil e R\$ 175 mil.
⇒ **Média: R\$ 184.333,33.**

Os exequentes, portanto, REQUEREM sejam homologadas por Vossa Excelência as avaliações dos imóveis, fixando-se **R\$ 177.000,00** para o imóvel de matrícula 54427 e **R\$ 184.333,33** para o matriculado sob o nº 55710, ambos do CRI de Itatiba.

Como a parte devedora, proprietária dos imóveis, já foi intimada para se manifestar a respeito da avaliação destes dois imóveis “***sob pena de homologação***” (fl. 289, item “4”, parte final”), tendo permanecido silente, requer a pronta homologação por parte de Vossa Excelência, com imediata nomeação de gestor para leilão eletrônico dos bens - atentando-se, na fixação dos valores mínimos para arrematação, que os imóveis se situam em loteamento não concluído e, portanto, não liberado para construção, não havendo qualquer mercado atual para a respectiva comercialização.

3) **ENDEREÇO PARA CITAÇÃO DOS SÓCIOS (Item “1”, fl. 306)**

Como a execução, por ora, caminha rumo à satisfação da dívida e as diligências ***paralelas*** poderiam tumultuar o andamento do feito, **REQUEREM** a reconsideração do item “1” da decisão de fl. 306, pois, em nosso humilde entendimento, a celeridade e a efetividade seriam contrariadas com a prática de diligências e atos processuais de duvidosa utilidade, não se olvidando que os devedores figuram no polo passivo de dezenas de execuções nesta Comarca. Existe pressa, Excelência, isto sim, na realização da hasta pública dos

poucos imóveis encontrados depois de anos de diligências, medidas que vão ao encontro da celeridade e efetividade pelas quais V. Exa. busca zelar.

Como se percebe do AR da carta de citação (fl. 111), a citação foi frustrada porque o destinatário estaria *ausente*. Supõe-se, assim, que se trate de seu endereço residencial, caso contrário a informação do serviço postal seria outra. A carta de citação de Dayse foi enviada e regularmente recebida (fl. 112) em seu endereço residencial, que constava do quadro societário.

De qualquer modo, já foi requerida (fl. 220) e deferida (fl. 221) a pesquisa via INFOJUD das informações disponíveis a respeito de ambos os executados pessoas físicas, em especial patrimônio e endereço, com as despesas recolhidas a fl. 227. Não houve, porém, cumprimento.

Caso V. Exa. realmente entenda que a tentativa de citação dos sócios pessoas físicas é relevante e contribuirá à celeridade do processo no estágio em que se encontra a fase de execução, no que não acreditamos, aguarda-se a realização das pesquisas, não sem antes frisar que a execução pode estar extinta por pagamento em pouco tempo caso os bens penhorados venham a ser todos arrematados, evitando-se a inútil prática de atos processuais morosos e dispendiosos aos jurisdicionados e ao serviço judiciário.

4) **RESUMO DOS PEDIDOS**

- (i) Imediata designação de leilão eletrônico para a alienação do imóvel matriculado no CRI de Itatiba sob o nº 047011, já penhorado e avaliado;
- (ii) Homologação das avaliações dos outros dois imóveis penhorados, conforme item “2” supra, independentemente de novo prazo à executada (já concedido e transcorrido), com a designação de leilão eletrônico;
- (iii) Em qualquer caso, na fixação dos valores mínimos para arrematação, considerar que os imóveis se situam em loteamento

abandonado e, portanto, não liberado para construção, não havendo qualquer mercado atual para a respectiva comercialização.

- (iv) Reconsideração do item “1” de fl. 306, postergando-se a eventual citação dos sócios para momento posterior à alienação dos imóveis. Subsidiariamente, a realização das pesquisas, conforme item “3” acima.

N. Termos, P. Deferimento

De Araraquara para Itatiba, 20 de março de 2017.

Eduardo Octaviano Diniz Junqueira

Advogado – OAB/SP n. 21.621



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tj.sp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1001192-30.2013.8.26.0281/01**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Rescisão / Resolução**
 Exequente: **Marcelo Octaviano Diniz Junqueira e outro**
 Executado: **Terra Azul Marketing Imobiliário Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Orlando Haddad Neto**

Vistos.

1 – Tendo em vista a ausência de impugnação por parte da corré Terra Azul Marketing Imobiliário Ltda, homologo o valor da avaliação trazida pelos exequentes, para fixar o valor de R\$ 177.000,00 ao imóvel matriculado sob nº 54427 e o valor de R\$ 184.333,33 ao imóvel matriculado sob nº 55710, ambos do CRI local.

2- Efetue a serventia pesquisa de endereço dos coexecutados Daysi e José Nogueira (fls. 220), observe-se o recolhimento a fls. 231.

3- **1) DEFIRO** ao credor(a)s o procedimento da “alienação judicial eletrônica” do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos, de matrícula nº 47011 (fls. 28/30), avaliado por R\$ 181.500,00; 54427 avaliado por R\$ 177.000,00 e o imóvel matriculado sob nº 55710, avaliado por R\$ 184.333,33, todos do CRI de Itatiba, conforme requerido a fls. 326/327, de propriedade de Terra Azul Marketing Imobiliário Ltda, que deverá obedecer o estabelecido no Provimento CSM nº 1625/2009.

Fixo o preço mínimo para venda dos imóveis em 80% do valor das avaliações.

Nomeio **Mega Leilões Gestor Judicial** para gestora (contato www.canaljudicial.com.br/megaleiloes – e-mail - contato@megaleiloes.com.br.) – endereço Alameda Lorena, 510, sala 02, jardim Paulista, São Paulo/Sp, tel/fax: (11) 3052-1268.

Fixo prazo de 90 dias para realização do leilão, que vencerá em 10 de agosto de 2017. **Advirto a leiloeira de que deverá constar do edital todos os ônus que recaem**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjssp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

sobre o imóvel, a fim de evitar nulidade processual.

Ainda, a leiloeira deverá observar o disposto no artigo 886 e 887 do CPC/2015.

2) - Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao *gestor* (e não nos autos) o *cálculo atualizado do débito*, que será considerado para todos os fins de direito notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em **5%** do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009), e deverá ser depositada no processo.

a) - Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

b) Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito.

c) Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo.

d) Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

e) Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

4 - Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 887 do CPC/2015, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

5- Fica claro que o segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo abaixo determinado para a finalização do ato.

6 -Fixo prazo de **90 (noventa) dias** para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada (via e-mail).

7 - Intime-se a gestora, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1625/2009.

Traga o credor certidão atualizada do imóvel em relação aos eventuais débitos de IPTU (a informação constará do edital que será publicado), vinculando-se os procuradores do município.

Intimem-se todos os interessados, conforme o disposto no artigo 889 do CPC, *in verbis*:

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;

II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;

IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;

V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)
4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjssp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Aguarde-se a realização do leilão.

Intime-se.

Itatiba, 09 de maio de 2017.

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