

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA
DO FORO DA COMARCA DE ARTUR NOGUEIRA DO ESTADO DE SÃO
PAULO**

Processo nº 1001337-22.2018.8.26.0666

COOPERATIVA AGRO PECUÁRIA HOLAMBRA, por seus advogados que esta subscrevem, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em epígrafe em que contende com **EMÍLIO MARCONATO**, em atenção à *r.* decisão de fls. 375/378 que julgou parcialmente procedente a impugnação à penhora apresentada às fls. 256/269 e aos atos ordinatórios de fls. 381¹ e 382² disponibilizados do Diário da Justiça Eletrônico em 27/09/2019, expor e requerer o que segue.

1. Levantamento planimétrico e memorial descritivo da área penhorada, a ser desmembrada da Gleba B

Depreende-se da decisão proferida às fls. 375/378 que foi declarada impenhorável a área de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) do imóvel designado *Gleba B* objeto da matrícula nº 16.132 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP, por se tratar daquela que abrange a residência do Requerido.

¹ *Ao exequente: proceda o recolhimento da taxa para intimação do credor hipotecário, no prazo de 15 dias.*

² *Termo de penhora retificado expedido. Deverá o depositário, Sr. Emílio Marconato, comparecer em cartório para assinatura do termo, no prazo de 15 dias.*

Tardioli Lima
advogados

Diante da decisão proferida, foi realizada a **retificação do termo de penhora**, consoante ato ordinatório de fl. 382, para que neste constasse a informação de ter sido penhorada parte do imóvel designado *Gleba B* objeto da matrícula nº 16.132 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP com exclusão da área de dois hectares que circunda as casas ali existentes, e a integralidade do imóvel designado *Gleba C* objeto da matrícula nº 16.133 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP.

A retificação do termo de penhora foi expedida, mas ainda não foi juntada nos autos.

Considerando a necessidade de divisão da área da *Gleba B*, diante do reconhecimento da impenhorabilidade de parte dela, a **Exequente apresenta o levantamento planimétrico (Doc. 1) e o memorial descritivo (Doc. 2) referente à área penhorada do imóvel designado Gleba B objeto da matrícula nº 16.132 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP, a qual servirá para fins de futura alienação judicial.**

2. Pedido de intimação processual do Executado acerca da retificação do termo de penhora

À fl. 382³, foi determinado que o Executado comparecesse em cartório, no prazo de quinze dias, para assinatura do termo de penhora. Ocorre que, consoante artigo 841, § 1º do Código de Processo Civil, não é exigida a assinatura do termo de penhora pelo devedor, mas, tão somente, a sua **intimação**, que **deve ocorrer na pessoa de seu advogado**, *in verbis*:

*Art. 841. **Formalizada a penhora** por qualquer dos meios legais, dela **será imediatamente intimado** o executado.*

*§ 1º **A intimação da penhora será feita ao advogado do executado** ou à sociedade de advogados a que aquele pertença.*

³ Termo de penhora retificado expedido. Deverá o depositário, Sr. Emílio Marconato, comparecer em cartório para assinatura do termo, no prazo de 15 dias.

Tardioli Lima
advogados

Depreende-se da certidão de publicação de fl. 399 que **já houve a intimação processual do Executado acerca da retificação do termo de penhora.**

Assim, requer-se seja certificado o decurso do prazo de quinze dias para que o Executado assine o respectivo termo e **seja declarado por este d. Juízo como perfeito o ato de penhora, independentemente de assinatura,** conforme consignado na decisão proferida às fls. 160/161 destes autos, cujo trecho segue abaixo reproduzido:

4. Consigno que se a parte executada, intimada pela imprensa, pessoalmente ou por edital, não assinar o respectivo termo no prazo concedido, configurar-se-á perfeito o ato de penhora independentemente de sua assinatura.

Nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - Penhora de imóvel por termo nos autos - Intimação da penhora - Devedor com advogado constituído nos autos - Intimação realizada na pessoa do patrono, via imprensa oficial - Intimado o executado da penhora, ocorre constituição do próprio executado como depositário do bem, independentemente de intimação expressa quanto ao encargo, ou assinatura do devedor aceitando o encargo (art. 659, § 5º do CPC) - Penhora válida - Agravo improvido."

(Relator(a): Ricardo Negrão; Comarca: Garça; Órgão julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/04/2014; Data de registro: 07/05/2014)

3. Necessidade de intimação do Credor Hipotecário Banco Credibanco S/A

À fl. 378, foi determinado por este d. Juízo a intimação do Credor Hipotecário *Banco Credibanco S/A* no endereço indicado às fls. 283, haja vista que a carta de intimação anteriormente expedida à fl. 172 foi tornada sem efeito, conforme esclarecido pela Exequente às fls. 282/283.

Em seguida, a Exequente foi intimada à fl. 398 para cumprimento do r. ato ordinatório de fl. 381⁴ que determinou o recolhimento da respectiva taxa para realização da intimação.

Sobre tal ponto, **cumprе esclarecer que a referida taxa já foi recolhida, conforme comprovante de pagamento acostado à fl. 312.**

⁴ Ao exequente: proceda o recolhimento da taxa para intimação do credor hipotecário, no prazo de 15 dias.

Tardioli Lima
advogados

No que toca às intimações dos interessados acerca da retificação do termo de penhora, não há que se falar em repetição dos atos já realizados, pois as intimações efetivadas deram ciência a eles de que foi penhorada **a integralidade** dos dois imóveis em comento, sem que houvesse qualquer manifestação por parte deles.

Posteriormente, houve uma **redução da penhora**. Portanto, situação essa que é favorável aos interessados, **sendo desnecessária a realização de novas intimações para informar o que lhes é benéfico, bem como diante da ausência da manifestação em relação à penhora.**

4. Pedido de utilização da avaliação dos imóveis produzida nos autos da Carta Precatória nº 1002683-22.2016.8.26.0296 como prova emprestada

Para fins de prosseguimento do feito, reitera-se o pedido de fls. 301/302 para que o laudo de avaliação dos imóveis penhorados, produzido nos autos da Carta Precatória nº 1002683-22.2016.8.26.0296 que tramitou perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaguariúna/SP, ajuizada pela Exequente em face do Executado, e autuado às fls. 324/344 desses autos, **seja utilizado como prova emprestada, em atenção aos princípios da celeridade e economia processuais.**

Para tanto, a Exequente esclarece que os imóveis mencionados foram avaliados da seguinte forma:

7 – VALOR DO IMÓVEL.

Gleba B Valor Atribuído de Terreno: 79.455,00 m² x R\$ 13,58 / m² =
R\$ 1.078.998,90

Gleba B Valor Atribuído Área de Construção: 325,00 m²x R\$ 250,00 / m² =
R\$ 87.500,00

Gleba C Valor Atribuído de Terreno: 65.116,00 m² x R\$ 13,58 / m² =
R\$ 884.275,28

Gleba C Valor Atribuído Área de Construção: 1.295,00 m²x R\$ 250,00 / m² =
R\$ 323.750,00

Valor total da Gleba B/CI R\$2.374.524,18 (dois milhões trezentos e setenta e quatro mil quinhentos e vinte e quatro reais e dezoito centavos)

Arredondando R\$ 2.350.000,00 (dois milhões trezentos e cinquenta mil reais).

Tardioli Lima advogados

Assim, considerando que da *Gleba B* será excluída a área de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados ou dois hectares) impenhorável, onde se encontram as construções, requer sejam atribuídos os seguintes valores aos imóveis penhorados:

Gleba B – área penhorada de 59.455,00 m² (terreno de 79.455,00 m², descontando-se a área impenhorável de 20.000,00 m²) x R\$ 13,58 / m²: **R\$ 807.398,90.**

Gleba C – área de terreno de 65.116,00 m² + área de construção de 1.295,00 m² = **R\$ 1.208.025,28.**

Portanto, o valor da avaliação dos imóveis desconsiderada a área declarada impenhorável na decisão de fls. 375/378 corresponde à **R\$ 2.015.424,18** (dois milhões, quinze mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e dezoito centavos), o qual, **atualizado** desde a data da realização da avaliação (07/12/2016) até a presente data, **corresponde à R\$ 2.187.762,72** (dois milhões, cento e oitenta e sete mil, setecentos e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos), conforme memória de cálculo abaixo:

<u>Memória de Cálculo</u>			
Atualização de Débitos Judiciais			
Valor inicial (a)	Índice atualizador (b)	Índice Atual (c)	Valor atualizado (d)
	07/12/2016	30/09/2019	(c/b)*a
R\$ 2.015.424,18	66,096324	71,748208	R\$ 2.187.762,72
<u>VALOR TOTAL:</u>		R\$	2.187.762,72

Ante o exposto, requer-se seja homologada a avaliação das áreas, consoante os valores acima apontados.

5. Pedido de nomeação de leiloeiro para realização da alienação judicial dos imóveis

Tão logo seja deferido o pedido de utilização do laudo como prova emprestada e a homologação dos valores de avaliação dos imóveis penhorados, a Exequente **requer o prosseguimento da demanda com a NOMEAÇÃO DE LEILOEIRO para realização de alienação judicial dos imóveis penhorados**, nos termos do artigo 879, inciso II do Código de Processo Civil⁵, com a devida intimação das partes na pessoa de seus patronos acerca das datas designadas.

Insta esclarecer que, apesar do referido imóvel pertencer à Comarca de Jaguariúna/SP, não é necessário expedir-se Carta Precatória com a finalidade de realizar hasta pública, tendo em vista a possibilidade de realização do leilão judicial **eletrônico** por este MM. Juízo.

Ato contínuo, requer-se seja estabelecido por este D. Juízo o preço mínimo que poderá ser pago pelo arrematante, nos termos do artigo 885 do Código de Processo Civil⁶, bem como seja determinada a confecção do Edital consoante especificações estabelecidas pelo artigo 886 do Código de Processo Civil⁷.

Na hipótese de leilão negativo, a Exequente requer, desde já, lhe seja conferido novo prazo processual para que se manifeste acerca do interesse em adjudicar os imóveis.

⁵ Art. 879. A alienação far-se-á: [...] II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.

⁶ Art. 885. O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

⁷ Art. 886. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá:

I - a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;

II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado;

III - o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados;

IV - o sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;

V - a indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro;

VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.

Parágrafo único. No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará do edital o valor da última cotação.

Tardioli Lima
advogados

6. Recurso de Agravo de Instrumento informado às fls. 383/397 já teve provimento negado

A Exequirente esclarece que não há empecilho quanto à realização dessa alienação, na medida em que o presente cumprimento de sentença já **foi convolado em definitivo**, conforme decisão de fl. 232, e o recurso de Agravo de Instrumento interposto pelo Executado às fls. 383/397, **já teve provimento negado nos termos da decisão anexa (Doc. 3)**.

7. Pedidos

Ante o exposto, requer-se:

a.- a juntada do levantamento planimétrico (**Doc. 1**) e o memorial descritivo (**Doc. 2**) referente à área penhorada do imóvel designado *Gleba B* objeto da matrícula nº 16.132 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP, a qual servirá para fins de futura alienação judicial;

b.- seja certificado o decurso do prazo de quinze dias para que o Executado assine o termo de penhora já expedido e **seja declarado por este d. Juízo como perfeito o ato de penhora, independentemente de assinatura**, conforme consignado na decisão proferida às fls. 160/161 destes autos;

c.- em atenção aos princípios da celeridade e economia processuais, seja utilizado como prova emprestada o laudo de avaliação dos imóveis penhorados, produzido nos autos da Carta Precatória nº 1002683-22.2016.8.26.0296 que tramitou perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaguariúna/SP, ajuizada pela Exequirente em face do Executado, e autuado às fls. 324/344 desses autos e fixados os seguintes valores das áreas, para a data do laudo (07/12/2016), o qual será atualizado pelo leiloeiro até a data do futuro leilão:

Gleba B – área penhorada de 59.455,00 m² (terreno de 79.455,00 m², descontando-se a área impenhorável de 20.000,00 m²) x R\$ 13,58 / m²: **R\$ 807.398,90**.

Gleba C – área de terreno de 65.116,00 m² + área de construção de 1.295,00 m² = **R\$ 1.208.025,28**.

Tardioli Lima
advogados

d.- seja determinada a realização do leilão judicial **eletrônico** dos imóveis nos termos do artigo 885 do Código de Processo Civil, bem como seja determinada a confecção do Edital consoante especificações estabelecidas pelo artigo 886 do Código de Processo Civil.

Por fim, requer que todas as publicações dirigidas à Exequente sejam expedidas, ***exclusivamente***, em nome do **Dr. Fernando Tardioli Lúcio de Lima, inscrito na OAB/SP sob nº 206.727.**

Termos em que,
Pede deferimento.

De São Paulo/SP para Artur Nogueira/SP, 7 de outubro de 2019.

Fernando Tardioli Lúcio de Lima
OAB/SP 206.727

Andréia Regina Viola
OAB/SP 163.205

Flávia Sandron Trevisolli
OAB/SP 247.438

Juliatt Leal Gonsales Garcia Sartore
OAB/SP 294.309

