EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 0034734-12.2016.8.26.0100

ANA CAROLINA FERRAZ DE CAMPOS BOLDUAN E OUTROS, já devidamente qualificados, nos autos da demanda em epígrafe, que movem em face de KPC – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e CEDRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., vêm respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus procuradores signatários, dizer e requerer o quanto segue.

1. De pronto, os exequentes apontam que é improcedente a manifestação apresentada pela executada Cedro às fls. 1011/1019 dos autos, na qual postula a reavaliação do imóvel. Diferentemente do quanto alegado, a realidade é que:

(**a.1**) o detalhado e minucioso laudo pericial de avaliação do bem foi homologado em dezembro de 2019, há cerca de apenas 1 (um) ano;

(a.2) a executada Cedro não impugnou o valor de avaliação do bem no momento processual oportuno;

(**a.3**) conforme determinado por este juízo, o leilão do imóvel considerará o seu valor de avaliação devidamente atualizado monetariamente;

(**a.4**) O valor atual do imóvel <u>com a atualização monetária crescente do período</u> alcança o valor de R$ 15.618.446,76 (quinze milhões, seiscentos e dezoito mil e quatrocentos e quarenta e seis reais e setenta e seis centavos), conforme cálculo anexado (**doc. 01**), ou seja, superando em mais de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) o valor histórico de avaliação;

(**a.5**) A própria executada Cedro recentemente se manifestou nos autos (fl. 983 dos autos, item 5 do seu petitório) reconhecendo as dificuldades para comercialização do imóvel penhorado, decorrentes das restrições ambientais e dos efeitos da pandemia;

(**a.6**) Não obstante o esforço e dedicação empreendidos pelos exequentes no ano de 2020, não se obteve êxito na alienação do bem por iniciativa particular pelo valor de avaliação, o que *per si* demonstra a impropriedade de se cogitar do aumento da avaliação do imóvel, além da já crescente atualização monetária do período.

2. Salienta-se que o crédito dos exequentes é bastante superior ao valor da avaliação do imóvel penhorado, de modo que os exequentes (e não os executados) são os maiores interessados que o bem obtenha a maior valorização possível, o que, todavia, fica atrelado ao mercado imobiliário, sobretudo ante as particularidades do bem.

3. Sendo assim, os exequentes rechaçam a petição de fls. 1011/1019 dos autos, requerendo desde já o prosseguimento do feito mediante a realização do leilão judicial.

4. Indo adiante, os exequentes informam que estão cientes e concordam com as datas designadas pelo Sr. Leiloeiro para o primeiro e segundo leilão judicial (fls. 1003/1004), tendo o primeiro leilão início no dia 26/02/2021 e, não havendo lance igual ou superior ao da avaliação, o segundo leilão tendo início no dia 03/03/2021; bem como concordam com a utilização das redes sociais e do website do leiloeiro para a divulgação dos leilões, dispensando-se a publicação do edital em jornal de grande circulação.

5. Em relação ao edital, juntado às fls. 1005/1007 dos autos, os exequentes postulam as seguintes retificações:

a) A dispensa da intimação do Banco Máxima S/A acerca do leilão, assim como da exclusão da sua menção como credor fiduciário, visto que a alienação fiduciária foi declarada ineficaz por decisão já transitada em julgado, já tendo sido expedido o mandado de cancelamento da alienação fiduciária à fl. 1048;

b) Ao mencionar os gravames constantes da matrícula, passe a constar "Consta no R.5 e Av. 6 desta matrícula que o imóvel foi alienado fiduciariamente ao BANCO MÁXIMA S/A, ***alienação esta declarada ineficaz e cujo mandando de cancelamento consta da fl. 1048 dos autos***"; e

c) A exclusão da frase *"eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante"*, passando a constar que "***o imóvel será vendido livre de ônus ou gravames, e que os créditos que eventualmente recaírem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, nos moldes do art. 908, §1º, do Código de Processo Civil***".

6. Informa-se, por oportuno, que os exequentes já apresentaram ao Registro de Imóveis de Palhoça/SC, o Mandado de Averbação de cancelamento da alienação fiduciária e da incorporação frustrada (fl. 1048), em sintonia com o ato ordinatório de fl. 1049 dos autos, conforme comprovante anexo (**doc. 02**).

Diante do exposto requer-se:

(i) Sejam confirmadas as datas dos leilões do imóvel penhorado, bem com a forma de divulgação apontadas pelo leiloeiro designado;

(ii) Seja retificada a minuta do edital nos termos apontados no item "5" deste petitório, determinando a sua imediata publicação, haja vista a proximidade das datas aprazadas para os leilões;

(iii) Seja determinada a intimação dos executados CEDRO e KPC acerca dos leilões, na pessoa dos seus advogados constituídos nos autos, nos termos do artigo 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

Nestes termos, pedem deferimento.

De Porto Alegre/RS para São Paulo/SP, em 29 de janeiro de 2021.

LOURDES HELENA ROCHA DOS SANTOS
OAB/SP 352094
OAB/RS 25.456

ROBERTO SANTOS SILVEIRO
OAB/RS 64.119

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) FEDERAL DA 6ª VARA FEDERAL DE FLORIANÓPOLIS/SC

Processo n. 5015193-27.2015.4.04.7200

Ação Civil Pública

Autor: Ministério Público Federal

Rés: Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e outras

Assunto: Proposta de Acordo

CEDRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e **KPC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, devidamente qualificadas, vêm, respeitosamente, por meio do advogado signatário, expor e requerer o que segue:

Desde as contestações (Eventos 74 e 87), as peticionantes reconheceram a necessidade da elaboração de novos estudos sobre o imóvel *sub judice*, adequação do licenciamento do empreendimento que se pretende implantar na área e da recuperação de áreas objeto de irregular ocupação.

Em cumprimento ao acordado em audiência (Evento 154), foram juntados aos autos novos levantamentos (Evento 212), que apontam áreas no imóvel passíveis de utilização, áreas cuja utilização depende da observância de

determinados requisitos (em especial quanto à Lei da Mata Atlântica) e áreas de uso vedado.

Conforme postulado pelo autor (Evento 217) e determinado por este MM. Juízo (Evento 226), restou elaborado projeto de recuperação de áreas degradadas (PRAD) à recuperação das áreas em que restam implantadas 4 (quatro) edificações em situação irregular (três edificadas pelas empresas e uma pré-existente), já protocolado junto à Fundação Cambirela do Meio Ambiente (FCAM) (Evento 262).

Tendo em vista a inexistência de pretensão resistida quanto à maior parte dos pedidos da inicial, acredita-se na possibilidade de entabulamento de acordo entre as partes.

Abaixo segue proposta das obrigações que as peticionantes devem assumir:

a) recuperar as áreas objeto de intervenção irregular, conforme PRAD apresentado à FCAM;

b) não realizar qualquer intervenção na gleba sem prévia autorização do órgão licenciador;

c) realizar novo licenciamento do empreendimento, mediante elaboração de EAS, considerando os novos estudos sobre a área e as APPs identificadas;

d) observar a restrição da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal n. 6.063/83) quanto à ocupação em área com declividade igual ou superior a 30%;

e) considerar no licenciamento arruamentos e ajardinamentos como parcela da área total ocupada;

f) respeitar a servidão da ELETROSUL;

g) caso haja previsão de instalação de estruturas náuticas, que seja consultada a Capitania dos Portos;

h) seja garantido o livre e irrestrito acesso às praias.

Ante o exposto, respeitosamente, requer-se que o autor seja intimado para se manifestar acerca da presente proposta de acordo.

Pedem deferimento.

Florianópolis, 3 de maio de 2018.

Gabriel Scotti

OAB/SC 38.619

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) FEDERAL DA 6ª VARA FEDERAL DE FLORIANÓPOLIS/SC

Processo n. 5015193-27.2015.4.04.7200

Ação Civil Pública

Autor: Ministério Público Federal

Rés: Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e outras

Assunto: Proposta de Acordo

CEDRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e **KPC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, devidamente qualificadas, vêm, respeitosamente, por meio do advogado signatário, em cumprimento ao requerido pelo autor (Evento 311) e determinado por este MM. Juízo (Evento 317), complementar a proposta de acordo apresentada (Evento 264).

Abaixo segue descrição das obrigações que as peticionantes assumem:

a) recuperar as áreas objeto de intervenção irregular, conforme PRAD apresentado à FCAM;

b) não realizar qualquer intervenção na gleba sem prévia autorização do órgão licenciador;

c) realizar novo licenciamento do empreendimento, mediante elaboração de EAS, considerando os novos estudos sobre a área e as APPs identificadas;

d) observar a restrição da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal n. 6.063/83) quanto à ocupação em área com declividade igual ou superior a 30%;

e) considerar no licenciamento arruamentos e ajardinamentos como parcela da área total ocupada;

f) respeitar a servidão da ELETROSUL;

g) caso haja previsão de instalação de estruturas náuticas, que seja consultada a Capitania dos Portos;

h) seja garantido o livre e irrestrito acesso às praias;

i) apresentar diretamente ao autor documentos relativos às etapas do novo licenciamento.

Pedem deferimento.

Florianópolis, 23 de julho de 2018.

Gabriel Scotti

OAB/SC 38.619

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA EM SANTA CATARINA
10º OFÍCIO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ FEDERAL DA 6ª VARA FEDERAL DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE FLORIANÓPOLIS/SC

AÇÃO CIVIL PÚBLICA nº 50151932720154047200
AUTOR: MPF - MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
REU: FATMA - FUNDAÇÃO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA, REU: KPC EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, REU: FUNDACAO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE PALHOCA, REU: MUNICIPIO DE PALHOÇA, REU: CEDRO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

O Ministério Público Federal vem concordar com a proposta apresentada no evento 322 pelas empresas rés, informando que, após sua homologação pelo Juízo, será instaurado no âmbito do MPF processo administrativo de acompanhamento do PRAD, bem como do novo licenciamento ambiental a ser aprovado pela FCAM.

Pede deferimento.

Florianópolis, 31 de julho de 2018

WALMOR ALVES MOREIRA
Procurador da República

Documento assinado via Token digitalmente por WALMOR ALVES MOREIRA, em 31/07/2018 16:08. Para verificar a assinatura acesse http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento. Chave 5BBA3205.B1EDE481.5C9D873B.C58851B7

MM. JUIZ FEDERAL: A UNIÃO, por seu Advogado, vem requerer a juntada do documento em anexo, encaminhado pela SPU/SC, e que em síntese aduz que:

"Assim, sobre a citada proposta, apresentada pelo réu no evento em referência, nada temos a obstar. ***Entretanto, acrescentamos o seguinte:***

é citado na letra "g" eventual instalação de estrutura náutica, salientamos que caso seja evolvido uso do espelho d'água, além de consulta à Capitania dos Portos, deverá ainda ser observado o disciplinamento da Portaria SPU n. 404, de 2012;

que a área de marinha, de propriedade da União, essa poderá ser regularizada, através da inscrição de ocupação, desde que haja a manifestação favorável do órgão ambiental competente, uma vez que é vedada ocupação gratuita de imóvel da União, consoante disposto no art. 1º, do D.L. nº 1.561/77;

(...) que as soluções propostas nos autos, para a resolução dos danos ambientais ocorridos, **desde que tenham a concordância do órgão ambiental responsável,** solucionará questão levantada na referida ACP"

Posto isso, e, **consideradas as questões colocadas pela SPU/SC acima transcritas, a concordância dos Órgãos ambientais, e a concordância expressa da parte autora (MPF)**, não há óbice a proposta apresentada no evento 322 dos autos.

Nestes termos,

Pede juntada.

André Luiz de Córdova/Advogado da União