

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Autos nº 1093132-32.2016.8.26.0100

**BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, por seus advogados, nos autos da ação de execução de título extrajudicial em epígrafe, promovida em face de **CAMPINA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.** e **outro**, vem, em complemento à petição de fls. 1.519, requerer seja deferida a *expropriação das unidades autônomas de propriedade da executada*, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

## I. ANTECEDENTES NECESSÁRIOS

1. A presente execução foi proposta pela BM em agosto/16 buscando a cobrança de dívida líquida, certa e exigível decorrente de contrato de financiamento inadimplido pelos executados, no valor histórico de mais de R\$ 6 milhões.

**luc.adv.br**

**São Paulo +55 11 4502 1420** Ed. San Paolo Av. Brig. Faria Lima 2055 5º andar São Paulo SP 01452-001

**Brasília +55 61 2196 7801** Ed. Pq. Cidade Corporate SCS Q9 Bloco C Torre C 10º andar Sala 1009 Brasília DF 70308-200



2. Por meio da decisão de fls. 705, este Juízo decretou o arresto de parte das unidades autônomas que haviam sido hipotecadas em favor da exequente, o que foi levado a registro nas matrículas dos imóveis em março/19 (fls. 868/1.051).

3. Ato contínuo, diante da revelia dos executados após terem sido citados por edital (fls. 705), este Juízo deferiu a conversão do arresto das unidades autônomas em penhora (fls. 1.052), o que foi registrado nas matrículas em setembro/19 (fls. 1.077/1.307).

4. O feito tramitou regularmente nos últimos meses com novas tentativas de localização de bens, mais líquidos e preferenciais, nos termos do artigo 835 do CPC, mas a BM não logrou êxito em localizá-los, de forma que o único meio de se dar prosseguimento ao feito é com a expropriação de parte das unidades autônomas penhoradas, conforme passa-se a expor.

---

## II. EXPROPRIAÇÃO DOS IMÓVEIS PENHORADOS

5. Por ocasião dos pedidos de arresto e posterior conversão em penhora, a exequente pleiteou a este Juízo que tais medidas recaíssem sobre todas as unidades autônomas que haviam sido hipotecadas em seu favor, excetuando-se apenas aquelas que já sabia terem sido alienadas a terceiros (identificadas por meio de averbações nas respectivas matrículas).

6. Durante o curso do processo, porém, adquirentes entraram em contato com a BM comprovando a aquisição de parte dos apartamentos, ao mesmo tempo em que outros ingressaram com embargos de terceiro.



7. Nesse cenário, visando não prejudicar direito de terceiros, a BM realizou nova diligência sobre os imóveis que estão penhorados nestes autos e constatou, inclusive junto a administradora do empreendimento, que 9 (nove) unidades autônomas aparentam estar livres e desembaraçadas, em condições de serem imediatamente expropriadas:

- (i) matrícula nº 13.963, apartamento nº 33, bloco 1 (doc. 1);
- (ii) matrícula nº 13.969, apartamento nº 11, bloco 2 (doc. 2);
- (iii) matrícula nº 13.970, apartamento nº 12, bloco 2 (doc. 3);
- (iv) matrícula nº 13.974, apartamento nº 22, bloco 2 (doc. 4);
- (v) matrícula nº 13.990, apartamento nº 22, bloco 3 (doc. 5);
- (vi) matrícula nº 14.000, apartamento nº 4, bloco 4 (doc. 6);
- (vii) matrícula nº 14.001, apartamento nº 11, bloco 4 (doc. 7);
- (viii) matrícula nº 14.019, apartamento nº 13, bloco 5 (doc. 8); e
- (ix) matrícula nº 14.025, apartamento nº 31, bloco 5 (doc. 9).

8. Dessa forma, a exequente pede seja **determinada a expropriação das unidades autônomas acima indicadas**, com fulcro no art. 1.422 do Código Civil.<sup>1</sup>

9. Conforme se extrai da análise das matrículas, há averbação de ordens de indisponibilidade sobre os bens,<sup>2</sup> **mas isso não impede sua**

---

<sup>1</sup> CC, art. 1.422: *“O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de excutir a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro.”*

<sup>2</sup> A saber, as averbações de indisponibilidade vigentes coincidem em todas as matrículas e estão nas Av.12, Av.16, Av.20, Av.33 e Av.34. As demais indisponibilidades averbadas foram devidamente canceladas.



excussão, pois a BM é credora hipotecária, cujo registro da garantia é anterior à averbação de qualquer indisponibilidade.<sup>3</sup>

10. Ainda que assim não fosse, a decretação de indisponibilidade “*não se equipara a penhora ou obsta a alienação judicial da coisa*”,<sup>4</sup> pois trata-se de medida acautelatória que “*apenas impede a venda e a dilapidação patrimonial*”,<sup>5</sup> não ensejando conflito entre os Juízos, conforme entende o STJ e o TJSP:

*A indisponibilidade de bens impede que o devedor deles disponha voluntariamente. Não há impedimento para que haja a penhora sobre eles decorrente de ordem judicial em processo diverso.*<sup>6</sup>

*Ademais, a indisponibilidade patrimonial, decretada por um juízo, é vocacionada a proibir os atos de alienação de iniciativa do próprio devedor, não impedindo a penhora e posterior alienação do bem em execução presidida por outro juízo. Inexistência de conflito.*<sup>7</sup>

*2. A indisponibilidade é medida cautelar atípica, deferida com substrato no poder geral de cautela do juiz, por meio da qual é resguardado o resultado prático de uma ação pela restrição ao direito do devedor de dispor sobre a integralidade do seu patrimônio, sem, contudo, privá-lo definitivamente do domínio e cujo desrespeito acarreta a nulidade da alienação ou oneração. 3. A indisponibilidade cautelar, diferentemente do arresto, da inalienabilidade e da impenhorabilidade, legal ou voluntárias, atinge todo o patrimônio do devedor, e não um bem específico, não vinculando, portanto, qualquer bem particular à satisfação de um determinado crédito. 4. Além disso, apesar de a adjudicação possuir características similares à dação em pagamento,*

<sup>3</sup> O registro da hipoteca foi feito, em todas as matrículas, no R.2, com aditamentos em registros posteriores, igualmente anteriores às indisponibilidades.

<sup>4</sup> TJSP. 25ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento 2027219-03.2013.8.26.0000. Rel. Des. Walter Exner. J. 26.6.2014.

<sup>5</sup> STJ. 2ª Turma. AgInt no REsp n. 1.966.111/PR. Rel. Min. Mauro Campbell Marques. J. 25.4.2022.

<sup>6</sup> STJ. 4ª Turma. AgInt no AREsp n. 1.334.206/RJ, Rel.ª Min.ª Maria Isabel Gallotti. J. 7.12.2020.

<sup>7</sup> STJ. 2ª Seção. CC 126.949/SP. Rel. Min. Raul Araújo. J. 27.4.2016.



*dela distingue-se por nada ter de contratual, consistindo, em verdade, em ato executivo de transferência forçada de bens, razão pela qual não fica impedida pela indisponibilidade cautelar, que se refere à disposição voluntária pelo devedor.*<sup>8</sup>

*Averbação havida de indisponibilidade, em princípio, como ato de registro posterior, que não é idôneo para afetar a precedente averbação hipotecária de que é beneficiária a exequente.*<sup>9</sup>

*Processo em fase de execução de sentença. Recurso tirado contra decisão que determinou a penhora no rosto dos autos. Alegação de impossibilidade em razão de indisponibilidade dos bens da executada, decretada em ação civil pública. Indisponibilidade que não obsta a constrição judicial.*<sup>10</sup>

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução. Penhora. Substituição de bens indicados pelos devedores, por serem litigiosos. Art 667 III CPC. Bens nomeados pela credora, com constrição de indisponibilidade, que não obsta a penhora. A indisponibilidade não implica impenhorabilidade.*<sup>11</sup>

11. De tal forma, é plenamente viável a excussão dos bens e o posterior registro da carta de adjudicação, conforme entende o Conselho Superior da Magistratura do TJSP:

*REGISTRO DE IMÓVEIS – Prévia anotação de indisponibilidade de bem imóvel. Registro de carta de adjudicação – Possibilidade – Alienação forçada – Precedentes do Conselho Superior da Magistratura – Recurso provido.*<sup>12</sup>

<sup>8</sup> STJ. 3ª Turma. REsp n. 1.493.067/RJ. Rel.ª Min.ª Nancy Andrighi. J. 21.3.2017.

<sup>9</sup> TJSP. 22ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento 2084352-90.2019.8.26.0000. Rel. Des. Hélio Nogueira. J. 27.5.2019.

<sup>10</sup> TJSP. 10ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento 2201973-50.2015.8.26.0000. Rel. Des. Araldo Telles. J. 25.2.2016.

<sup>11</sup> TJSP. 4ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento 9041999-62.2009.8.26.0000. Rel. Des. Teixeira Leite. J. 1.10.2009.

<sup>12</sup> TJSP. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível 0006122-61.2016.8.26.0198. Rel. Des. Pereira Calças. J. 20.7.2017.



12. Ainda que se considerasse, por hipótese, que a indisponibilidade ensejasse a impenhorabilidade dos bens, é fato que (i) o registro da hipoteca é anterior a qualquer averbação de indisponibilidade, (ii) havendo **preferência do crédito**<sup>13</sup> da BM (credora hipotecária - art. 1.422, do CC), e (iii) sendo ineficaz, para a exequente hipotecária, qualquer alienação posterior do bem hipotecado, conforme art. 804, do CPC.<sup>14</sup>

13. Ressalta-se, por fim, especificamente quanto ao imóvel de matrícula nº 13.970, que consta registro de penhora no seu R.38, mas tal ato é **posterior** ao registro da hipoteca e, também, ao registro do arresto do bem (R.23), já convertido em penhora (Av.29), em favor da BM.

14. Para fins de avaliação dos bens, tendo em vista a multiplicidade de apartamentos similares no empreendimento em que estão localizados os imóveis, a BM propõe a este Juízo que seja **atribuído a cada uma das unidades autônomas o valor de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**.

15. Referido valor corresponde à média de mercado de outros apartamentos iguais, do mesmo condomínio (Residencial Abranches) e com a mesma metragem (66 m<sup>2</sup>), que estão anunciados na internet:

---

<sup>13</sup> Nesse sentido a lição de Caio Mario Pereira: *“A preferência é o direito reconhecido ao credor de se pagar prioritariamente, sem se sujeitar a concursos ou rateio. É tão acentuado este atributo, que se aplica o preço do imóvel, obtido na excussão hipotecária, ao pagamento da hipoteca, prioritariamente em relação a outros créditos privilegiados, que somente podem concorrer sobre o remanescente, salvo, obviamente, as despesas judiciais e impostos devidos pelo próprio imóvel.”* (PEREIRA, Caio Mario. Instituições de direito civil. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 332).

<sup>14</sup> CPC, art. 804: *“A alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese será ineficaz em relação ao credor pignoratício, hipotecário ou anticrético não intimado.”*



Unidade	Metragem	Conservação	Preço	Anúncio
apto 23, bloco 2	69 m <sup>2</sup>	Desocupado	R\$ 180 mil	Doc. 10, tirado da internet. <sup>15</sup>
apto 3, bloco 5	66 m <sup>2</sup>	Semi-mobiliado	R\$ 165 mil	Doc. 11, tirado da internet. <sup>16</sup>

16. Após, requer seja determinada a tentativa de **alienação dos bens por leilão judicial eletrônico**, indicando-se, desde já, a empresa Mega Leilões,<sup>17</sup> representada pelo Sr. Fernando José Cerello G. Pereira.

São Paulo, 6 de julho de 2022.

Luciano de Souza Godoy  
OAB/SP 258.957

Ricardo Zamariola Junior  
OAB/SP 224.324

Patrícia Pellini Ferreira  
OAB/SP 427.648

Vinícius Eduardo P. dos Santos  
OAB/SP 405.646

Pedro Figueiredo S. de Lima  
OAB/SP 424.677

<sup>15</sup> Disponível em <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-lamenha-grande-bairros-almirante-tamandare-com-garagem-69m2-venda-RS180000-id-2540630404/> . Acesso em 6.7.2022.

<sup>16</sup> Disponível em <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-almirante-tamandare-jardim-marize-69m2-RS165000/id-5899058/> . Acesso em 6.7.2022.

<sup>17</sup> <https://www.megaleiloes.com.br/> , telefone (11) 3149-4600.