

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA ANA PAULA DE QUEIRÓZ ARANHA - JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE JACAREÍ/SP

Processo nº 1008086-13.2018.8.26.0292

BOCATO CONSTRUTORA E ENGENHARIA LTDA, exequente já qualificada nos autos em epígrafe, em atenção ao Despacho às fls. 1120, vem tempestiva e respeitosamente perante Vossa Excelência, se manifestar como segue.

O empreendimento Condomínio Residencial Varandas de Igaratá consta no R3 da matrícula 47.382, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, sendo que a empresa executada incorporou e construiu 69 (sessenta e nove) unidades autônomas, cabendo registrar que as obras não foram totalmente concluídas.

Na referida matrícula atualizada que se junta aos autos (doc. 01), temos registro de venda e compra de apenas 18 unidades, conforme se demonstra no resumo abaixo colacionado para melhor visualização:

Número do Registro	Número da unidade
4	122
7	61
8	46
9	102
10	116
12	22
13	23
14	25
15	26
16	34
17	36
18	43
19	45
20	51
21	55
22	52
23	64
25	65
Total	18

Frente a esta informação se tem efetivamente 51 unidades não registradas, e que, portanto, ainda pertencem ao patrimônio da empresa executada, a incorporadora e construtora do empreendimento.

Excelência, em petições anteriores a empresa exequente indicou unidades específicas para penhora e leilão, sendo certo que foi comprovado que essas unidades não se encontram dentre as registradas, sendo elas as unidades 76, 75, 74, 73, 72 e 71, que além de não registradas, em diligência realizada estão entre as unidades informadas por corretores como disponíveis, sendo certo que o mesmo ocorre a exemplo com as unidades do 8º e 9º andar do edifício, dentre outras das 51 disponíveis.

Prosseguindo, a execução corre no interesse do exequente, que indica os bens a serem expropriados para a satisfação da dívida e, neste sentido, indicou os referidos créditos à penhora, cada um deles nos exatos limites da dívida que executa nestes autos, não havendo que se falar em excesso.

Como dos autos consta, a decisão de fls. 263, expedida em 25/03/2021, limitou as penhoras em cada um dos autos ao valor da dívida até a época, valor este que atualizado até outubro/2023 resulta em crédito maior do que o valor na penhora realizada, e se faz mister destacar que até a presente data tais penhoras no rosto dos autos não se converteram em real pagamento do crédito de direito que a empresa exequente busca receber desde 2018.

Nesse sentido se pede vênia para colacionar o seguinte julgado:

COMPRA E VENDA. AÇÃO DE EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE PENHORA. INOCORRÊNCIA. AGRAVO IMPROVIDO. Houve a realização de penhora no rosto dos autos de três processos, contra o que se insurge a parte executada, alegando excesso. Entretanto, não procede o questionamento, pois ainda não existe definição de valores a serem alcançados em cada um deles. Evidentemente, a expropriação ocorrerá nos exatos limites do necessário à realização do pagamento da dívida e todos os encargos decorrentes, o que só será possível definir na oportunidade própria. (TJSP; Agravo de Instrumento 2050652-89.2020.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/07/2017; Data de Registro: 13/04/2020)

Importante repisar que as penhoras realizadas “no rosto dos autos” não só não trouxe resultado ao longo deste período, como não traz qualquer prejuízo a empresa executada, na medida que realizado o leilão requerido nestes autos e ocorrendo a quitação integral do quanto aqui executado, as demais penhoras poderão ser imediatamente levantadas, bastando uma simples petição do credor ou do devedor nos autos comprovando a quitação, não havendo que se alegar qualquer excesso, e ainda não se premiar a postura protelatória da empresa devedora.

A penhora no rosto dos autos, são uma possibilidade de recebimento que ainda não se efetivou e pode não se efetivar na medida que dependem de eventual venda em leilão naqueles autos, sendo mister destacar que os respectivos exequentes das ações tem preferência no crédito eventualmente alcançado, além de outras penhoras no rostos daqueles autos, ao que se aduz que não se tenha saldo credor suficiente para pagar todos os credores, ou resulte em valor ínfimo.

Como prova de tal afirmação se colaciona a seguir trecho da petição do leiloeiro, às fls. 2423/2428, dos autos nº 0003418-16.2018.8.26.0292, no qual o leiloeiro relaciona as partes, as regras do leilão, o valor do débito da ação, avaliação e lance mínimo:

- 1) **PROCESSO Nº. 0003418-16.2018.8.26.0292 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
- 2) **EXEQUENTE: JULIANA MANAS EDUARDO (CPF 330.527.958-30)**
EXECUTADO: CIVIL QUALY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. - EPP
(CNPJ08.143.628/0001-58)
- 3) **DATAS: 1º Leilão no dia 23/11/2023 com encerramento às 13:00 horas, quando somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 14/12/2023, com encerramento às 13:00 horas, quando serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) da avaliação. Não será aceito lance que ofereça preço vil. Considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. Se o lance atingir valor entre 50% e 59%, estará condicionado à liberação pelo juízo – lance condicional.**

[...]

4) **DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 89.125,60** (oitenta e nove mil, cento e vinte e cinco reais e sessenta centavos), **em setembro/2021**, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 2116/2117. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

6.1) **AVALIAÇÃO: R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais) **em 13 de abril de 2022**. **Atualizado para R\$ 189.752,29** (cento e oitenta e nove mil, setecentos e cinquenta e dois reais e vinte e nove centavos), **em outubro de 2023**, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

6.2) **LANCE MÍNIMO: R\$ 113.851,37** (cento e treze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e trinta e sete centavos)

Frente a tal cenário e considerando-se a atualização do débito daquela ação e o valor de lance mínimo, talvez o valor de eventual arrematação responda apenas pelo crédito da exequente na referida ação.

Em outra petição do leiloeiro, às fls. 2429/2430, dos mesmos autos (nº 0003418-16.2018.8.26.0292), o leiloeiro relaciona as outras penhoras existentes:

3. DOS PROCESSOS COM PENHORAS AVERBADAS NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA

O imóvel penhorado nestes autos encontra-se também penhorado em outros processos, conforme averbações constantes na matrícula imobiliária. Desse modo, os processos citados abaixo, serão oficiados acerca do leilão designado nestes autos. Os processos físicos serão oficiados através de carta registrada com AR, e os processos digitais através de peticionamento eletrônico.

PROCESSO A SER OFICIADO	VARA
0006509-51.2017.8.26.0292 (DIGITAL)	3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JACAREÍ/SP.
0003575-52.2019.8.26.0292 (DIGITAL)	2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JACAREÍ/SP.
1002245-26.2019.8.26.0543 (DIGITAL)	2ª VARA DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP.
1008086-13.2018.8.26.0292 (DIGITAL)	1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JACAREÍ/SP.
0002259-38.2018.8.26.0292 (DIGITAL)	2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JACAREÍ/SP.
0001386-04.2019.8.26.0292 (DIGITAL)	3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JACAREÍ/SP.

Isto confere com a que se verifica na matrícula atualizada, e ora novamente acostada, que existem registros de diversas penhoras decorrentes de dívidas da empresa aqui executada, inadimplente contumaz, com diversas ações nas varas deste foro de Jacareí e no de Santa Isabel.

Tem-se ainda que a presente ação trata-se de execução de título extrajudicial e uma vez esgotados os recursos judiciais da empresa executada, que se repisa, os Embargos à Execução não foram procedentes e foram julgados extinto; a Apelação em sede de Embargos não foi conhecida por votação unanime; o Agravo de Instrumento não foi conhecido, bem como o Agravo Interno; e por fim o Recurso Especial inadmitido por deserção, sendo ao final certificado o trânsito em julgado, não mais cabendo recursos protelatórios, o que impele o andamento da presente execução em seus atos expropriatórios face a demonstrada intenção da empresa executada em não adimplir com a obrigação, se busca a efetiva satisfação do crédito reconhecido judicialmente.

Como provado alhures, as unidades objeto do presente ajuste do pedido de penhora, que são respectivamente: **as unidades 76, 75, 74, 73, 72 e 71, não tem qualquer registro na matrícula 47.382, que foi devidamente atualizada conforme a determinação deste D. Juízo**, e que, portanto, **pertencem ao patrimônio da empresa executada**, e se registra que conforme orientação do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, obtida pelo telefone 4657-1856, com a funcionária Lislei, esta apontou que ao final da certidão resta descrito não haver pedido pendente, não havendo outra certidão a ser expedida com esse intento, e que na certidão consta não haver qualquer ato pendente, como se reproduz no trecho a seguir, com destaque:

Av.32 - 47.382.

CORREÇÃO DE DADOS (AV.27).

Santa Isabel/SP, em 12 de maio de 2023.

Por ofício expedido pela 3ª Vara Cível do Foro de Jacareí/SP, em 08/05/2023, nos autos do cumprimento de sentença - indenização por dano material, processo nº 0003418-16.2018.8.26.0292, tendo como exequente: Juliana Manas Eduardo; e, executada: Civil Qualy Construtora e Incorporadora Ltda - Epp, é feita a presente averbação para constar que a penhora averbada sob nº "AV.27" desta matrícula, recai apenas sobre a futura unidade autônoma 52. (Protocolo nº 157.147 de 09/05/2023).

Escrevente

(Andressa Lucena Santos).

1201963G10000000360442235

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE SANTA ISABEL
SÃO PAULO – MUNICÍPIO DE ARUJÁ – IGARATÁ – SANTA ISABEL**

Certifico que a presente cópia fotostática é fiel reprodução da matrícula/transcrição arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 e 38 da Lei nº 11.997/2009) -----

Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, em relação ao imóvel (Art 19 § 1º, da Lei 6.015/73). **Validade 30 dias.** (Art. 1º, IV do Dec. Nº 9 3 2 4 0 / 8 6) - - - - -

Santa Isabel, quinta-feira, 26 de outubro de 2023.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 40,91	R\$ 11,63	R\$ 7,96	R\$ 2,15	R\$ 2,81	R\$ 1,96	R\$ 2,05	R\$ 69,47

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1201963C3000000037857123Y

Protocolo: 141307

Em relação à estimativa de preços das unidades, foram realizadas pesquisas e se obteve o valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), conforme anúncio anexo (doc. 02), o que se aproxima do valor e cotações anteriores, como as de fls. 276/283 e 284, e a do edital de leilão determinado nos autos nº 0003418-16.2018.8.26.02, em curso na 3ª vara desta mesma comarca, se tem o valor oficial da avaliação atualizado como sendo R\$ 189.752,29 (cento e oitenta e nove mil, setecentos e cinquenta e dois reais e vinte e nove centavos) (doc. 03), o que se sugere como parâmetro para estabelecer o valor das unidades que se pretende penhorar e levar a leilão.

Isto posto e considerado o valor atualizado do crédito da exequente, que conforme demonstrado na planilha a seguir colacionada, representa em outubro/2023, o valor de **R\$ 527.006,66 (quinhentos e vinte e sete mil seis reais e sessenta e seis centavos)**, que ainda será atualizado até a data de arrematação, e ainda como de

conhecimento público e destacado no referido edital, com trecho reproduzido abaixo, normalmente os imóveis não são adquiridos em leilão pelo valor de avaliação, até porque se for para adquirir pelo valor de mercado o comprador preferiria adquirir outro imóvel sem as burocracias de um leilão, custo do leiloeiro e eventuais outras dívidas que recaiam sobre o imóvel e que o valor da arrematação não cubra.

Por tais condições inerentes ao leilão é que se tem no edital que o lance mínimo está definido em R\$ 113.851,37 (cento e treze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e trinta e sete centavos) para uma unidade no mesmo edifício, sendo que com tal valor, ou pequena variação deste e do crédito, se projeta serem necessárias 05 (cinco) unidades para satisfação do crédito da exequente destes autos.

6.1) **AVALIAÇÃO: R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais) em 13 de abril de 2022. **Atualizado para R\$ 189.752,29** (cento e oitenta e nove mil, setecentos e cinquenta e dois reais e vinte e nove centavos), **em outubro de 2023**, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

6.2) **LANCE MÍNIMO: R\$ 113.851,37** (cento e treze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e trinta e sete centavos)

Atualização de débitos na execução em face de Civil Qualy

Data de atualização dos valores: outubro/2023

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 20,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	TOTAL
1		17/08/2018	202.500,00	269.512,95	167.098,03	436.610,98
	TOTAIS		202.500,00	269.512,95	167.098,03	436.610,98
				Subtotal		R\$ 436.610,98
	Honorários advocatícios (20,00%) - não aplicável s/ a multa (+)					R\$ 87.322,20
	Subtotal					R\$ 523.933,18
	custa judicial - 04/09/2018 - - R\$ 2.020,50 (+)					R\$ 2.689,14
	custa judicial - 04/09/2018 - - R\$ 22,50 (+)					R\$ 29,95
	Subtotal (custa judicial)					R\$ 2.719,09
	despesa processual - 12/09/2018 - - R\$ 77,10 (+)					R\$ 102,61
	despesa processual - 11/02/2019 - - R\$ 15,00 (+)					R\$ 19,78
	despesa processual - 12/02/2019 - - R\$ 20,00 (+)					R\$ 26,37
	* despesa processual - 26/10/2023 - - R\$ 69,47 (+)					R\$ 69,47
	despesa processual - 15/06/2020 - - R\$ 55,98 (+)					R\$ 70,85
	despesa processual - 11/11/2021 - - R\$ 58,98 (+)					R\$ 65,31
	Subtotal (despesa processual)					R\$ 354,39
	TOTAL GERAL					R\$ 527.006,66

Destarte, se requer que se prossiga com os atos expropriatórios como a **penhora e ida a leilão das unidades 76, 75, 74, 73, 72 do Residencial Varandas de Igaratá, matrícula 47.382**, para a satisfação do crédito, devendo o leiloeiro

nomeado por este juízo ser notificado para a realização da hasta pública das unidades com o objetivo de se alcançar o pagamento do crédito de direito da exequente atualizado até a data do leilão e arrematação, ou suas adjudicações, e que na planilha colacionada alhures está atualizado o valor até outubro/2023, se comprometendo a exequente em apresentar nos autos a planilha de atualização até a data da hasta pública.

De outra banda, em atenção ao r. Despacho de fls. 1124, se registra ciência da petição de fls. 1123.

Destarte, se requer o prosseguimento do feito em seus ulteriores termos para com as medidas expropriatórias se alcançar por fim, ao largo de tantos anos, a satisfação do crédito desta Execução.

Termos em que, com as homenagens de estilo,
Pede deferimento.

São Paulo, 30 de outubro de 2023.

Gilson dos Santos Pires
OAB/SP 349.798

Gilson dos Santos Pires Junior
OAB/SP 359.203