

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP,**

Autos nº 0015336-35.1996.8.26.0309

**TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS
FINANCEIROS X S.A.**, devidamente qualificada, nos autos da **AÇÃO DE
EXECUÇÃO** que move em face de **ATLANPAPER COMERCIO DE
PRODUTOS GRAFICOS LTDA**, vem a presença de V. Excelência, expor e
requerer o que segue.

1. Trata-se de Ação de Execução movida
originariamente pelo Banco do Brasil S/A, tendo o crédito sido posteriormente
cedido à peticionante.

2. Em garantia ao contrato exequendo, foi dado
imóvel de Matrícula 35.768, do 15º CRI São Paulo/SP, que já foi penhorado (fls.
309) e averbado (fls. 626), bem como os proprietários restaram devidamente
intimados.



SIGLIANO ———
—— ADVOGADOS

3. Sendo assim, resta necessária sua avaliação, para posterior praxeamento.

4. Para isso, visando prosseguir com a Execução e privilegiar os princípios da economia e celeridade processuais, requer-se pela avaliação dos imóveis supra por meio de avaliação por 3 (três) corretores imobiliários distintos.

5. Apenas com o fito de esgotamento de eventuais discussões, vê-se que a realização de avaliação nos termos requeridos é amplamente autorizado pelo e. TJSP, vide os recentíssimos julgados abaixo:

*Ementa: "PROCESSUAL CIVIL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL EM CONFORMIDADE COM ANTERIOR DETERMINAÇÃO JUDICIAL A RESPEITO DA QUAL HOUVE PRECLUSÃO. **AVALIAÇÃO FEITA POR CORRETORES PERTENCENTES A UMA MESMA IMOBILIÁRIA. POSSIBILIDADE.** AUSÊNCIA DE ESPECÍFICA IMPUGNAÇÃO. Recurso improvido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2232449-61.2021.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/02/2022; Data de Registro: 16/02/2022) (g.n.)*

*Ementa: "Civil e processual. Ação de execução por quantia certa. Insurgência do exequente contra decisão que determinou que o imóvel penhorado fosse avaliado por perito judicial. **Na esteira de precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Corte Estadual, admite-se que a avaliação do imóvel penhorado seja feita com base em pareceres de corretores de imóveis.** RECURSO PROVIDO EM PARTE." (TJSP; Agravo de Instrumento 2253019-*



SIGLIANO ———
—— ADVOGADOS

68.2021.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2022; Data de Registro: 31/01/2022) (g.n.)

Ementa: "Agravos de instrumento. Cumprimento de sentença.

Decisão que determinou que o valor do imóvel penhorado fosse apurado por meio de avaliações de três corretores imobiliários.

Manutenção. Determinação amparada no art. 871, inciso IV, do Código de Processo Civil. Matéria que dispensa a prova pericial por não exigir conhecimentos técnicos ou científicos. Precedentes deste Egrégio Tribunal. Agravo desprovido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2253685-69.2021.8.26.0000; Relator (a): Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/11/2021; Data de Registro: 25/11/2021)

6. Ante o exposto, com fulcro no artigo 871, inciso IV, bem como jurisprudência do e. TJSP, **pugna pela avaliação do imóvel de matrícula nº 35.768, do 15º CRI São Paulo/SP, por meio de 3 (três) corretores distintos.**

7. Em paralelo à avaliação dos imóveis, requer a intimação dos executados, por meio de seu patrono, para que informem a existência de contrato de locação vigente em relação ao referido imóvel.

8. Caso haja contrato de locação vigente, requer a penhora dos alugueres, nos termos do art. 867 e seguintes do CPC/15, devendo-se o eventual inquilino depositar os valores diretamente nos autos.



(11) 3939-0681



(11) 99680-4042



siglianoadvogados.com.br



R. Pamplona, 145. Jd. Paulista, São Paulo



@siglianoadvogados



SIGLIANO — — ADVOGADOS

9. Por outro lado, caso o referido imóvel não esteja locado, requer-se, desde já, a penhora sobre eventuais frutos e rendimentos do bem, concedendo à exequente a possibilidade de alugar o imóvel a terceiro, a fim de que os valores relativos à locação sejam utilizados para quitação do débito, nos termos do art. 867 e seguintes do CPC/15.

10. Nesse sentido é a jurisprudência do TJ/SP:

Ementa: "AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS DE CONDOMÍNIO - AÇÃO DE COBRANÇA - PROCEDÊNCIA - FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ACORDO NÃO CUMPRIDO - PEDIDO DE USUFRUTO DO EXEQUENTE PARA LOCAR O IMÓVEL E QUITAR OS DÉBITOS CONDOMINIAIS. É possível a penhora dos frutos civis - alugueres auferidos com a locação do imóvel da dívida. Exegese do art. 825, III, c.c. o art. 867, ambos do CPC. Execução que se processa no interesse do credor. Ausência de prova de onerosidade ao executado. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO." (TJ-SP - AI: 22754547020208260000 SP 2275454-70.2020.8.26.0000, Relator: Antonio Nascimento, Data de Julgamento: 31/08/2021, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/08/2021).

Ementa: "AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Decisão indeferiu o levantamento da penhora no rosto dos autos em ação de despejo na qual o executado tem créditos a receber -- Alegação de que os valores penhorados no rosto dos autos decorrem de aluguéis gerados pela locação do imóvel penhorado na execução - Penhora de aluguéis - Possibilidade - Inteligência dos arts. 805 e 867 do CPC - Aluguel não possui natureza de salário, não se sujeitando à regra da impenhorabilidade



SIGLIANO ——— — ADVOGADOS

do art. 833, IV, do CPC - Inexistência de prova de que os valores dos aluguéis são necessários à subsistência do agravante -- Impossibilidade de reconhecimento da impenhorabilidade dos aluguéis e, por extensão, a impenhorabilidade dos imóveis adjudicados pela exequente - Decisão mantida - Recurso negado." (TJ-SP - AI: 20666540320218260000 SP 2066654-03.2021.8.26.0000, Relator: Francisco Giaquinto, Data de Julgamento: 31/05/2021, 13ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/05/2021).

Ementa: "AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Insurgência contra a decisão que indeferiu o pedido do exequente de penhora dos frutos e rendimentos da própria unidade geradora do débito, não autorizando que o condomínio celebre contrato de locação com terceiro relativo ao referido imóvel - Penhora dos frutos e rendimentos que se mostra possível e eficiente para o recebimento do crédito do exequente, dada a possibilidade de locação do imóvel e o baixo valor da dívida exequenda - Seguimento do procedimento previsto no art. 867 e ss do CPC (nomeação de administrador, averbação da penhora no registro imobiliário) que se impõe - Recurso provido. "(TJ-SP - AI: 21616956520198260000 SP 2161695-65.2019.8.26.0000, Relator: Hugo Crepaldi, Data de Julgamento: 30/08/2019, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/08/2019).

*Ementa: "AÇÃO MONITÓRIA. Cumprimento de sentença. Penhora de imóvel. Pretensão de penhora de eventuais frutos. Cabimento. Medida que, no caso, se mostra mais eficiente e menos gravosa ao executado. **Ausência de prova de que o imóvel esteja produzindo***



(11) 3939-0681



(11) 99680-4042



siglianoadvogados.com.br



R. Pamplona, 145. Jd. Paulista, São Paulo



@siglianoadvogados



frutos. Irrelevância, pois o art. 869, § 4º do CPC, permite que o exequente ou administrador celebre contrato de locação do imóvel. Executado residente no imóvel. Irrelevância, no caso, pois a alegação de bem de família foi afastada e o imóvel já foi levado a leilão. Recurso provido.” (TJ-SP - AI: 21587934220198260000 SP 2158793-42.2019.8.26.0000, Relator: Gilberto dos Santos, Data de Julgamento: 13/09/2019, 11ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/09/2019).

11. Demais disso, curial salientar que a possibilidade do exequente celebrar contrato de locação do bem penhorado nos autos decorre de expressa previsão legal, a saber: artigos 868 e 869, § 4º, ambos do CPC/15:

Art. 868. Ordenada a penhora de frutos e rendimentos, o juiz nomeará administrador-depositário, que será investido de todos os poderes que concernem à administração do bem e à fruição de seus frutos e utilidades, perdendo o executado o direito de gozo do bem, até que o exequente seja pago do principal, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

(...)

Art. 869. O juiz poderá nomear administrador-depositário o exequente ou o executado, ouvida a parte contrária, e, não havendo acordo, nomeará profissional qualificado para o desempenho da função.

(...)



§ 4º O exequente ou o administrador poderá celebrar locação do móvel ou do imóvel, ouvido o executado.

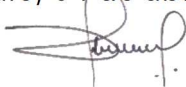
12. Portanto, por todo o exposto, requer-se:

- a) A avaliação do imóvel de Matrícula 35.768, do 15º CRI São Paulo/SP, por meio de três corretores distintos;
- b) Em paralelo, requer-se a intimação dos executados para que informem se há contrato de aluguel firmado e, em caso positivo, requer-se a penhora dos alugueres;
- c) Caso o imóvel não esteja alugado, requer-se a penhora de eventuais frutos e rendimentos, devendo ser permitido à exequente promover a locação do bem.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 04 de abril de 2022.



Daniela Nalio Sigliano

OAB/SP nº 184.063