

Sant'Ana
sociedade de advogados
1981

Francisco Sant'Ana de Lima Rodrigues - OAB/SP 62.166
Edilúcia Fátima Silvério de Lima Rodrigues - OAB/SP 110.560

Rua Euclides Miragaia, 394, 16º a., cj. 1610/1611, Centro, São José dos Campos/SP - CEP 12245-820 - fone (12) 3921.7767 - fax (12) 3943.3366 - e-mail: santana7767@gmail.com

MM. Juiz de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

Processo nº 1033576-07.2013.8.26.0100

SILMARA TEIXEIRA, terceira interessada nos autos da ação de execução que o BANCO SANTANDER S/A move contra HDB ROLAMENTO E PEÇAS LTDA e PAULO ROBERTO CARDOSO FORINI, expor e a final requerer o quanto segue:

DOS FATOS

1. A ora peticionária é terceira interessada neste caso porque adquiriu dos executados o imóvel penhorado muitos anos antes da propositura desta ação.

Juntou documentos e pediu a oitiva de testemunhas.

Inicialmente o MM. Juiz designou audiência de instrução e julgamento mas outro juiz julgou a causa antecipadamente e em evidente prejuízo do direito de ampla

defesa e sonegação de produção de prova em processo de conhecimento, tal como os embargos de terceiro.

Por tais motivos os embargos de terceiro promovidos pela peticionária aguardam julgamento no Superior Tribunal de Justiça.

2. Às fls. 363 vê-se a petição do exequente postulando pela avaliação do imóvel penhorado para futuro praxeamento.

3. A carta precatória de fls. 408/412 procedeu à avaliação do imóvel em 29.10.2019.

4. A r. decisão de fls. 521 determinou a suspensão do feito até o trânsito em julgado dos embargos de terceiro apresentados pela ora requerente.

Desta r. decisão não houve recurso.

Não há nos autos nenhuma decisão que modifique a r. decisão de fls. 521.

Os embargos de terceiro promovidos pela ora peticionária estão em andamento no Superior Tribunal de Justiça sob o nº AREsp nº 2722311 / SP, portanto, não há trânsito em julgado do mesmo, razão pela qual a r. decisão de fls. 521 continua hígida.

5. Não há nos autos nenhum requerimento do exequente postulando pelo prosseguimento da execução para que se proceda à expropriação do bem penhorado mediante hasta pública.

6. Mesmo assim, a r. decisão de fls. 546, "**ex ofício**", e sem mencionar qualquer requerimento da

exequente (até porque não existe) designou dia e hora para a hasta pública do bem penhorado cuja avaliação data de 29.10.2019.

7. Por certo a decisão de fls. 546 é nula de pleno direito porque é defeso ao juiz impulsionar os autos "ex ofício".

E mais, a execução provisória, o que seria o caso, exige caução para prosseguimento e desse ônus a exequente não se desincumbiu.

8. Por outro lado, vê-se que a avaliação do imóvel penhorado está muito desatualizada.

De notar-se que a avaliação de fls. 408/412 foi feita à revelia da terceira interessada porque ela ainda não fazia parte dos autos.

O avaliador diz claramente o seguinte às fls. 410:

"Nesta data, saliento que não possuo conhecimento técnico específico, PROCEDI A AVALIAÇÃO do bem descrito no r. mandado, o que foi feito somente pela aparência externa, vez que não houve acesso ao interior do imóvel, conforme segue:

**- lote de terreno de 85 metros quadrados aproximadamente, valor estimado de R\$ 50.000,00, (cinquenta mil reais);
- área construída de 40 metros quadrados, aproximadamente, valor estimado de R\$ 50.000,00, (cinquenta mil reais).**

E, para constar, lavrei o presente Auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

O referido é verdade e dou fé.

Caraguatatuba, 29 de outubro de 2019."

(Grifo do subscritor)

9. Referida avaliação ser nula de pleno direito primeiro porque o próprio avaliador se declara imperito para tanto e segundo porque procedeu ao ato pela aparência externa (não entrou na propriedade).

10. A avaliação está muito desatualizada, além da avaliação contar com mais de seis anos, quando foi feita por pessoa imperita, teve a estimativa muito abaixo do que efetivamente valia à época - 29.10.2019 pelo valor de R\$ 50.000,00 pelo lote de terreno e R\$ 50.000,00 pela construção, totalizando R\$ 100.000,00, pelo que ficam impugnados.

O bem penhorado é estimado hoje em R\$ 500.000,00.

A diferença é gritante!!

A hasta pública designada será feita por preço vil o que a tornará nula de pleno direito.

A cidade de Caraguatatuba-SP teve um crescimento expressivo devido às obras de acesso, infraestrutura e apoio ao porto marítimo de São Sebastião, todas feitas pelo governo Estadual e Municipal.

11. Cumpre informar que a terceira interessada, ora peticionária, pede a usucapião do bem penhorado conforme consta do processo nº 1003320-17.2024.8.26.0126 que corre pela e. 1ª Vara Cível de Caraguatatuba- SP, uma vez que o possui por mais de dezessete anos, exercendo sobre ele posse mansa, ininterrupta e pacífica.

Referida usucapião, por certo, frustra o direito à arrematação, uma vez que o executado não é mais o proprietário do imóvel e dele não possui a posse desde longa data.

Às fls. 507/408 o próprio exequente, por meio de seu curador, em 26.04.2022, informa que alienou o imóvel há

mais de 15 anos e que os novos proprietários não registraram a compra e venda por mais de dezessete anos.

Tais afirmações do executado corroboram as da terceira interessada no que diz respeito ao exercício da posse mansa, ininterrupta e pacífica

DO

FUMUS BONI IURIS

E

DO

PERÍCULUM IN MORA

12. O *fumus boni iuris* da peticionária é o mais evidente possível pelos motivos acima expostos.

O *periculum in mora* também o é, porém é importante ressaltar que:

a) a higidez da r. decisão de fls. 521 impõe o sobrestamento do feito até o trânsito em julgado dos embargos de terceiro, fato que não acontece e nem há decisão em sentido contrário.

b) não existe requerimento da exequente para o cumprimento de sentença provisório e nem, muito menos, a caução necessária;

c) a avaliação do imóvel foi feita por pessoa que confessa a sua imperícia, a avaliação foi feita pela aparência externa e abaixo do preço de mercado, conta com mais de seis anos pelo que se mostra desatualizada e a hasta pública por valor tão desatualizado certamente será anulada por preço vil.

Por tais motivos, o prejuízo da ora peticionária é o mais expressivo possível, razão pela qual emprestar liminarmente a este requerimento o efeito suspensivo é de rigor absoluto.

DO PEDIDO

13. Por todo o exposto, a peticionária requer a V. Ex.:

a) seja emprestado liminarmente a este requerimento o efeito suspensivo;

b) a reconsideração da r. decisão de fls. 546 para cancelar as praças nele designadas; e

c) manter a r. decisão de fls. 521.

Termos em que

p. deferimento.

SJCampos/São Paulo, 19 de abril de 2025

Francisco Sant'Ana de Lima Rodrigues

OAB-SP 62.166