

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE NOVA ESPERANÇA DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ – ESTADO DO PARANÁ.

PROJUDI N. 0002219-64.2021.8.16.0119

FERRARI ZAGATTO COMERCIO DE INSUMOS S/A., por seus advogados infra-assinados, nos autos de **EXECUÇÃO** que promove em face de **JOSÉ MARIA RONCA**, perante esse DD. Juízo e respectiva Secretaria, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à intimação de mov. 243, se manifestar e requerer o que segue.

Conforme verifica-se no mov. 242.2, foram realizados os atos preparatórios para realização do Leilão Público compreendendo o edital (páginas 2 a 4) e intimações (páginas 5 a 9).

Ocorre que nos mencionados atos existem erros em relação a avaliação e percentual dos bens que serão levados à leilão, o que será demonstrado na sequência.

1. RETIFICAÇÃO BEM 01 - MATRÍCULA 31.664

Inicialmente, para melhor compreensão, é importante observar que, durante a tramitação do processo, mesmo com a improcedência dos Embargos de Terceiro n. 0003171-09.2022.8.16.0119, que reconheceu a invalidade do negócio havido entre o Executado José Maria Ronca e seus familiares, **o imóvel de matrícula 30.180 (área de 10 hectares = 4.13 alqueires paulistas) foi desmembrado em duas novas áreas que geraram as matrículas 31.664 (área de 7.58 hectares = 3.13 alqueires paulistas) e 31.665 (área de 2.42 hectare = 1 alqueire paulista), sendo que a área menor (matrícula 31.665) foi alienada a terceiro.**



Portanto, considerando a venda da matrícula 31.665 realizada pelos familiares do devedor a terceiro, a parte ideal desta área (matrícula 31.665) pertencente ao Executado que corresponde a 0.20207 hectares = 0.0835 alqueires paulistas, deverá ser transferida/compensada na área de matrícula 31.664, conforme já manifestado pela Exequente (mov. 239).

Assim, a área, o valor e o percentual da parte ideal que irá a leilão correspondente a matrícula 31.664 e que deve constar no edital é:

- **Área de 0.835 hectares = 0.344855 alqueires paulista;**
- **Valor R\$ 103.456,50 (alqueire avaliado em R\$ 300.000,00)**
- **Parte ideal em percentual: 11,01% da parte ideal da área da matrícula 31.664.**

Isso é assim porque, conforme demonstrado anteriormente, o Executado é proprietário de 8,35% da parte ideal de 10 hectares, o que corresponde a 0.835 hectares, cuja origem está na matrícula 30.180, que foi desmembrada e encerrada, sendo a propriedade transferida para as matrículas 31.664 e 31.665, ou seja, o Executado continuou proprietário de 8,35% distribuído em duas matrículas (31.664 e 31.665).

Diante do exposto, deverá ser alterado/retificado o edital e demais atos relacionados ao BEM 01, que no edital consta:

BEM(NS): BEM 01: "A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 8,35 % (OITO, VÍRGULA, TRINTA E CINCO POR CENTO) PERTENCENTE AO EXECUTADO do LOTE DE TERRA sob nº 164-2-A (subdivisão do lote nº 164- 2), da Gleba Ribeirão Atalaia, com a área de 7.5800 hectares, iguais 75.800,00 metros quadrados, situado no município de Atalaia-PR, deste Foro Regional de Nova Esperança-PR, Comarca da região Metropolitana de Maringá-PR, com as seguintes divisas e confrontações: "Principiando num marco de madeira de lei que foi cravada na margem de uma estrada e na divisa com o lote nº 164-2-B, segue confrontando com o referido lote, no rumo NO 45°00' com 421,30 metros, até outro marco cravado na divisa com o lote nº 164-1; deste ponto, segue confrontando com o referido lote, no rumo NE 45°00' com 174,75 metros, até um marco cravado na divisa com o lote nº 164-A-1; deste ponto, segue confrontando com o referido lote, no rumo SE 45°00 com 445,20 metros, até um marco cravado na margem da Estrada e, finalmente, margeando a referida Estrada, numa distância de 176,70 metros, segue até o ponto de partida". Imóvel **matriculado sob nº 31.664** do Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. – INCRA nº 715.018.000.930-0." **APESAR DO IMÓVEL ESTAR REGISTRADO EM NOME DE TERCEIRO, HÁ NOS AUTOS A DECISÃO DE INEFICÁCIA DA TRANSMISSÃO (evento 161.3).** Tudo conforme Laudo de Avaliação de evento 235.1.

Deverá constar:

BEM 01: "A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 11,01% (ONZE, VÍRGULA, ZERO UM POR CENTO) PERTENCENTE AO EXECUTADO do LOTE DE TERRA sob nº 164-2-A (subdivisão do lote nº 164- 2), da Gleba Ribeirão Atalaia, com a área de 7.5800 hectares, iguais 75.800,00 metros quadrados, situado no município de Atalaia-PR, deste

Foro Regional de Nova Esperança-PR, Comarca da região Metropolitana de Maringá-PR, com as seguintes divisas e confrontações: “Principiando num marco de madeira de lei que foi cravada na margem de uma estrada e na divisa com o lote nº 164-2-B, segue confrontando com o referido lote, no rumo NO 45°00’ com 421,30 metros, até outro marco cravado na divisa com o lote nº 164-1; deste ponto, segue confrontando com o referido lote, no rumo NE 45°00’ com 174,75 metros, até um marco cravado na divisa com o lote nº 164-A-1; deste ponto, segue confrontando com o referido lote, no rumo SE 45°00 com 445,20 metros, até um marco cravado na margem da Estrada e, finalmente, margeando a referida Estrada, numa distância de 176,70 metros, segue até o ponto de partida”. Imóvel matriculado sob nº 31.664 do Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. – INCRA nº 715.018.000.930-0.” APESAR DO IMÓVEL ESTAR REGISTRADO EM NOME DE TERCEIRO, HÁ NOS AUTOS A DECISÃO DE INEFICÁCIA DA TRANSMISSÃO (evento 161.3). Tudo conforme Laudo de Avaliação de evento 235.1.

Já em relação a avaliação deste bem (BEM 01) consta no valo de R\$ 76.636,30 (setenta e seis mil, seiscentos e trinta e seis reais e trinta centavos), conforme laudo de avaliação do mov. 191.1. Vejamos excerto para constatar a divergência:

AVALIAÇÃO DOS BENS: BEM 01: R\$ 76.636,30 (setenta e seis mil seiscentos e trinta e seis reais e trinta centavos), conforme Laudo de Avaliação do evento 191.1; BEM 02: R\$ 78.406,50 (setenta e oito mil e quatrocentos e seis reais e cinquenta centavos), conforme Laudo de Avaliação de evento 235.1.

Deverá constar:

BEM 01: **R\$ 103.456,50 (cento e três mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e cinquenta centavos)**, conforme Laudo de Avaliação do evento 235.1;

2. RETIFICAÇÃO BEM 02 - MATRÍCULA 30.179

Em relação ao BEM 02, verifica-se erro na avaliação, vejamos excerto do edital:

AVALIAÇÃO DOS BENS: BEM 01: R\$ 76.636,30 (setenta e seis mil seiscentos e trinta e seis reais e trinta centavos), conforme Laudo de Avaliação do evento 191.1; BEM 02: R\$ 78.406,50 (setenta e oito mil e quatrocentos e seis reais e cinquenta centavos), conforme Laudo de Avaliação de evento 235.1.

A avaliação do lote de matrícula 30.179 consta no evento de mov. 191.1 e não evento 235.1. Já o valor correto da avaliação é R\$ 76.636,30 (setenta e seis mil, seiscentos e trinta e seis reais e trinta centavos).

Deverá constar:

BEM 02: **R\$ 76.636,30 (setenta e seis mil, seiscentos e trinta e seis reais e trinta centavos)**, conforme Laudo de Avaliação de evento **191.1**.

Diante do exposto, requer seja intimado o Sr. Leiloeiro para providenciar as correções/retificações acima demonstradas.

Termos em que,

P. Deferimento.

Maringá-PR, 01 de junho de 2025.

REGIS ALAN BAULI

OAB/PR n. 25.747

GISELE CARVALHO DA SILVA

OAB/PR n. 81.052

