



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
DIVISÃO DE EXECUÇÃO DE ARAÇATUBA
ATOrd 0079300-49.1999.5.15.0019
AUTOR: DANIEL BIARARA E OUTROS (55)
RÉU: COOPERLABOR-COOPERATIVA DE SERVICOS MULTIPLOS LTDA E
OUTROS (38)

DESPACHO

I. Reexaminando os andamentos processuais, constato que a alienação dos imóveis do complexo de Atibaia (matrículas 24.813, 24.814, 24.815, 37.890 e 37.891) e daquele situado em São Bernardo do Campo (matrícula 93.526) vem enfrentando percalços, com reiteradas inclusões em hasta pública e/ou tentativas de alienação particular, sem êxito. Destaco, ainda, que a única proposta apresentada quanto aos de Atibaia foi extemporânea, conforme mencionado no despacho anterior, e que há notícia de que o imóvel situado em São Bernardo do Campo estava em posse de terceiros.

Ante este quadro, e considerando que (i) o Provimento GP-CR N° 004/2014 não contém vedação expressa à realização de nova tentativa de alienação particular no caso de insucesso da anteriormente designada; (ii) o mesmo Provimento confere ao Juiz a competência para definição do preço mínimo (art. 6º, II); e (iii) o art. 891 do CPC, tal como interpretado pela jurisprudência deste Eg. TRT-15, permite o estabelecimento de preço mínimo em patamar inferior a 50% do valor da avaliação em situações particulares, devidamente fundamentadas, afastando, nesses casos, a alegação de preço vil (v.g., decisões proferidas em grau de recurso nos autos n. 0015000-55.2007.5.15.0130, 0011189-76.2019.5.15.0030, 0000485-31.2023.5.15.0089 e 0011452-18.2017.5.15.0018), passo a deliberar:

II. Requerimento id 0c5bbe9: ante o teor da certidão id bf6beae, fica deferida a substituição da profissional condutora do procedimento de venda direta. Ainda, quanto ao aventado erro material, nota-se que, na verdade, está na indicação do valor da avaliação do bem, ocorrida em 15/10/2023, que é de R\$ 4,5 milhões, e não de R\$ 6 milhões, como constou. Finalmente, consoante fundamentação do item I, acima, fica autorizada a alienação do bem por valor mínimo equivalente a 45% da avaliação, ou seja, R\$ 2.025.000,00 (dois milhões e vinte e cinco mil reais), circunstância que impõe a necessidade de parcelamento máximo em 10 vezes, com entrada mínima de 25%.

Assim, a redação do item III do despacho id 7fdd50a fica substituída pela que ora segue:

“III. Quanto à pretensão de aquisição do imóvel de São Bernardo do Campo, anexada sob id 12529da, cabe destacar que não havia nos autos, até o momento, qualquer determinação de sua alienação particular. Assim, a proposta em causa não pode ser apreciada diretamente, visto que o art. 880, § 1º do CPC determina a adoção de providências prévias, com a fixação do prazo em que a alienação deve ser efetivada, da forma de publicidade, do preço mínimo, condições de pagamento, garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

Assim, nos termos dos artigos 879, I e 880 do CPC, combinados com o disposto no Provimento GP-CR nº 04/2014 deste Regional, determino a alienação particular do bem imóvel supramencionado por meio dos corretores judiciais BENITO THOMAZ VICENSOTTI – CPF 255.924.928-63 (benito@benitosolucoesjudiciais.com.br), SAMIRA APARECIDA PORTAZIO SANTOS – CPF 270.143.068-20 (contato@valeroleiloes.com.br) e SUAMIR DE OLIVEIRA BRITO JUNIOR – CPF 213.933.568-69 (britojuniorsuamir10@gmail.com), todos devidamente credenciados no TRT-15, podendo atuar em conjunto ou isoladamente.

*IMÓVEL INDICADO PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL:
matrícula nº 93.526 - 1º CRI de São Bernardo do Campo-SP*

Descrição: Uma área de terreno com 41.511,77 m2, caracterizada como ÁREA "C" , com a seguinte descrição:" Inicia-se no ponto 8, cravado na margem direita da Estrada do Montanhão e na divisa da propriedade de Álvaro de Oliveira Lima; daí segue em reta por uma distância de 333,45m até o ponto 9, cravado na divisa da propriedade de Leoni Angeli e irmãos, confrontando à esquerda na extensão referida com a propriedade de Álvaro de Oliveira Lima, do ponto 9 deflete a direita e segue em reta pela distância de 130,00m até o ponto 10, cravado na divisa da propriedade da Companhia Internacional de Seguros. Cadastro Imobiliário Municipal nº 511.100.004.000 (em área maior).

Ocupação: Em diligência realizada no dia 14/12 /2021, foi constatado que o terreno está ocupado por integrantes do MTST (Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra), com barracas instaladas no local. Já em mandado cumprido aos 15/10/2023, não há menção à existência da referida ocupação.

Não há benfeitorias no local.

Avaliação: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), em 15/10/2023 – id. 57b0eba

Proprietária: Construtora Ribeiro da Costa Ltda.

Conforme disposto no art. 880, § 1º do CPC c/c o art. 6º do Provimento supramencionado, fixo os parâmetros para a realização da venda direta, acrescidos das demais condições estipuladas por este Juízo no edital de alienação particular a ser oportunamente disponibilizado aos corretores e divulgado no DEJT:

Prazo para recebimento de propostas: 90 dias.

Forma de publicidade: Publicação de edital de alienação por iniciativa particular no Diário Eletrônico da Justiça do Trabalho – DEJT (a cargo da Divisão de Execução) e divulgação do mencionado edital ou de extrato do documento em anúncios na internet, jornais de grande circulação local/regional e por qualquer meio idôneo (a cargo dos corretores judiciais). Posteriormente, publicação da melhor proposta no Diário Eletrônico da Justiça do Trabalho – DEJT.

Preço mínimo da venda: 45% da avaliação, ou seja, R\$ 2.025.000,00 (dois milhões e vinte e cinco mil reais), excepcionalmente, devido à notícia de que a área se encontra na posse de terceiro, aliada às diversas tentativas infrutíferas de alienação.

Condições de pagamento: à vista ou de forma parcelada. Em caso de parcelamento, a entrada deverá corresponder a, no mínimo, 25% do total da proposta, e o remanescente em até 10 (dez) parcelas. Os pagamentos deverão ser realizados por meio de depósito judicial vinculado aos autos nas instituições financeiras Banco do Brasil (agência 0179) ou Caixa Econômica Federal (agência 2397). Garantia em caso de parcelamento: hipoteca judicial do próprio bem.

Comissão de corretagem: 5% sobre o valor da transação, a cargo do adquirente. A comissão será devida ao corretor judicial que intermediar a venda relativa à proposta selecionada como a melhor e que vier a ser homologada pelo Juízo. O montante deverá ser acrescentado ao valor da proposta apresentada, não sendo desta subtraído.

Atribuições dos corretores judiciais: Sem prejuízo do que for estipulado no edital de alienação particular, os corretores

deverão adotar as providências necessárias para assegurar a ampla divulgação da alienação, mencionando todas as características do bem, inclusive os ônus existentes, e ficarão responsáveis por receber as propostas e anexá-las aos autos do processo, em modo sigiloso. Fica autorizado aos corretores ou a quem estes delegarem, desde que devidamente identificados, realizarem visitação aos bens supracitados, acompanhados ou não de interessados, fotografar e realizar a constatação nos locais, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça. É vedado ao depositário criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, podendo ser autorizado o uso de força, se necessário for, mediante a expedição de mandado para tal fim. Tratando-se de imóvel residencial, salvo consentimento do morador, a visitação somente poderá ocorrer durante o dia, nos termos do artigo 5º, inciso XI, da Constituição Federal. Caso os bens estejam na posse de pessoa distinta do depositário, este deverá franquear todos os atos aqui autorizados, sob as penas da lei.

Recebimento e avaliação das propostas: As propostas serão recepcionadas pelos corretores judiciais e por eles anexadas aos autos, sob sigilo, assim que recebidas. Nos termos do artigo 895 do CPC, havendo duas propostas de mesmo valor, prevalecerá aquela cujo pagamento se dê em menor número de parcelas ou, se idênticas em todas as condições, a que tiver sido apresentada primeiro. As ofertas serão avaliadas por este Juízo, que selecionará a melhor segundo os critérios acima estabelecidos e se atendidas as condições previstas em edital. Os exequentes e os executados proprietários dos bens serão cientificados a fim de que se manifestem, no prazo comum de 5 dias, nos termos do art. 7º, I, do Provimento GP-CR nº 04/2014. Da mesma forma serão cientificadas da proposta selecionada os cônjuges meeiros, coproprietários, usufrutuários, o senhorio direto, credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada que não sejam parte na execução, locatários e demais interessados relacionados no artigo 889 do CPC, se houver, para manifestação no prazo de 10 dias, conforme disposto no art. 7º § único do provimento supracitado. O silêncio importará em renúncia ao direito de preferência e, por consequência, na aceitação da proposta.

Decorrido o prazo de alienação (90 dias), expedir-se-á edital a ser publicado no DEJT, pelo prazo de 10 dias, contendo a melhor proposta, para ciência de quem mais possa interessar, com a apresentação do valor oferecido, a forma de pagamento e a descrição do bem, na forma do art. 7º, II, do Provimento mencionado.

Fica a cargo dos corretores, em colaboração com os patronos dos credores, procederem à coleta das assinaturas dos exequentes, dos adquirentes, dos executados (se presentes) na melhor proposta ou em documento a ser anexado ao auto de alienação, para os fins do art. 880, § 2º, do CPC.

As propostas que não atingirem o valor mínimo de venda ou que não se enquadrarem aos parâmetros estabelecidos neste despacho e no edital de alienação particular serão desconsideradas pelo Juízo.

Até que se ultime a alienação, os devedores poderão remir a execução, nos termos do art. 826 do CPC, pagando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas, honorários advocatícios e demais despesas processuais, inclusive da comissão de corretagem incidente sobre o valor da proposta apresentada ou sobre o valor da execução, se inferior ao da oferta, de acordo com o art. 8º do Provimento GP-CR nº 04/2014.

Decorrido in albis o prazo declinado no edital de divulgação da melhor proposta, retornem os autos conclusos para homologação da transação particular, expedição do Auto e Carta de Alienação e mandado de imissão na posse em favor do adquirente.

Dê-se ciência aos corretores ora nomeados, via e-mail.

Eventuais manifestações poderão ser encaminhadas por meio do endereço eletrônico desta Divisão (divisaoexecucao.aracatuba@trt15.jus.br).

Fica desde já consignado que não serão adotadas providências prévias deste Juízo no tocante à eventual remoção de ocupantes do imóvel, se houver, matéria que será apreciada, se necessário, por requerimento formulado por eventual adquirente do bem."

III. No que concerne aos imóveis componentes do complexo imobiliário de Atibaia (matrículas 24.813, 24.814, 24.815, 37.890 e 37.891), considerando a fundamentação do item I, fica determinada nova tentativa de sua venda particular, **autorizada, excepcionalmente, a alienação por 45% do valor da avaliação**, qual seja: a) matrícula 24.813, avaliada em R\$ 253.160,67; b) matrícula

24.814, avaliada em R\$ 162.000,00; c) matrícula 24.815, avaliada em R\$ 658.208,00; d) matrícula 37.890, avaliada em R\$ 871.172,00; e e) matrícula 37.891, avaliada em R\$ 784.605,33. Total das avaliações: R\$ 2.729.146,00.

Também neste caso, as condições de pagamento serão à vista ou de forma parcelada. Em caso de parcelamento, a entrada deverá corresponder a, no mínimo, 25% do total da proposta, e o remanescente em até 10 (dez) parcelas.

No mais, observem-se os parâmetros constantes dos expedientes anexados sob id 252ab14 e 716b791. Oportunamente, deverá o Corretor Judicial designado, Sr. Benito Tomaz Vicensotti, comprovar nos autos a publicação do edital. Sem prejuízo, providencie a Secretaria a publicação de edital de alienação por iniciativa particular no Diário Eletrônico da Justiça do Trabalho – DEJT, efetivando-se ainda a divulgação do mencionado edital ou de extrato do documento em anúncios na internet, jornais de grande circulação local/regional e por qualquer meio idôneo, medidas estas que ficam a cargo do corretor judicial.

ARAÇATUBA/SP, 24 de janeiro de 2025

ARTHUR ALBERTIN NETO
Juiz do Trabalho Titular



Assinado eletronicamente por: ARTHUR ALBERTIN NETO - Juntado em: 24/01/2025 18:49:27 - fdce5a9
<https://pje.trt15.jus.br/pejz/validacao/25012412154060500000249471225?instancia=1>
Número do processo: 0079300-49.1999.5.15.0019
Número do documento: 25012412154060500000249471225