

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 33ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.

Processo nº 0200780-30.2012.8.26.0100

SILMARA CRISTINA DE ASSIS VENTEU, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 19.260.920-8 SSP/SP e do CPF nº 217.829.828-17, casada com **VALDECIR JOSÉ VENTEU**, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.452.543-4 e do CPF nº 074.969.538-22, residentes e domiciliados a Rua Iru, nº 136, Apto 15, bairro Vila Formosa, CEP 03363-060, São Paulo – SP, (procuração anexa) e **JEAN APARECIDO DE ASSIS**, brasileiro, analista de sistemas, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.777.096-7 e do CPF nº 303.932.888-38 casado com **SILVIA REGINA LAMAS ASSIS**, brasileira, professora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 29.834.581-X SSP/SP e do CPF nº 221.973.108-10, residentes e domiciliados a Rua Azevedo Macedo, nº 70, Apto 102, bairro Vila Mariana, CEP 04013-060, São Paulo – SP por seu advogado infra-assinado (procuração anexa) vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência requerer que os autos sejam chamados a ordem nos termos dos artigos 6º, 8º e 139 do Código de Processo Civil combinado com artigo 5º, XXII e XXIII da Constituição Federal, conforme a seguir exposto.

MM Juiz, o artigo 843 do Código de Processo Civil é uma exceção a toda legislação brasileira, visto que é a única hipótese em que o terceiro, que não é parte no processo, tem o seu patrimônio alcançado, restando-lhe apenas o seu quinhão no produto da arrematação.

Logo, com esteio no artigo 5º, XXII e XXIII da Constituição Federal combinado com o artigo 8º do Código de Processo Civil,

os atos processuais praticados nesta seara merecem ser disciplinados cuidadosamente a fim de evitar danos aos terceiros prejudicados.

No presente caso, o r. despacho determinou a penhora integral do bem, mas não determinou a sequência e as providências necessárias para garantir aos terceiros prejudicados um resultado justo, sendo imperioso observar as questões a seguir:

- I. O imóvel foi doado aos requerentes com cláusula de usufruto vitalício, logo, se faz necessária a intimação dos usufrutuários, que desde já o requer;
- II. A única avaliação do imóvel existente nos autos foi realizada pelo oficial de justiça em setembro/2015, no entanto, já decorrido mais de 07 anos, é evidente que o imóvel valorizou, inclusive, segundo consta na cidade, atualmente este imóvel está avaliado em cerca de R\$320.000,00, ou seja, quase R\$100.000,00 acima da avaliação anterior, demonstrando também que a correção da avaliação pelo INCC, como constou as fls.247 é totalmente desproporcional e prejudicial aos requerentes;
- III. Em caso de leilão do bem penhorado, reserva-se aos demais coproprietários o direito de arrematar o bem, depositando apenas o quinhão expropriado do executado, visto que não faz sentido o coproprietário, em uma possível arrematação ter que pagar o seu próprio bem, pois tal situação ofende o direito de propriedade e os fins sociais que devem ser abarcados pela decisão judicial;

É importante esclarecer que os requerentes são coproprietários do imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Alto, estado de São Paulo sob nº 11.575, com a seguinte descrição:

IMÓVEL: *UM TERENO* situado nesta cidade, desmembrado da “Vila Izildinha” sob nº 6, da quadra 5, com frente para a Rua 7 de Setembro, esquina de uma rua sem denominação, medindo 11,00 metros de frente, por 22,00 metros da frente aos fundos, confrontando-se pela frente e por um dos lados com as referidas ruas, pelo outro lado e fundos com o lote 5 e rua sem denominação. **CONTÉM** nesse terreno **UMA CASA** de tijolos, coberta de telhas, contendo duas áreas, cinco quartos, uma sala, uma cozinha, que possui o nº 124 da Rua 7 de Setembro.

Consta na certidão imobiliária que referido imóvel foi adquirido pelos pais dos requerentes em 08/01/1987, que doaram este imóvel em 21/01/2013, sendo cada requerente proprietário de 1/3 do bem.

É importante frisar que a doação foi realizada com cláusula de usufruto vitalício em favor de Antônio Francisco de Assis e Augusta de Vitto Assis, pais dos requerentes.

Um dos coproprietários de referido imóvel, Sr. Antônio Roberto de Assis está sendo executado nos autos por uma dívida no importe de R\$ 75.123,98, porém, as fls.295/299 foi determinada a penhora da totalidade do imóvel e não a quota parte pertencente ao executado que seria o correto.

Compulsando os autos, é possível constatar diversas incongruências que invalidam os atos executivos que serão demonstradas a seguir.

As fls.246 foi determinada a penhora da parte ideal do imóvel em questão e as fls.289 há o protocolo da constrição de 100% do imóvel.

Entretanto, o cartório emitiu uma nota no sentido de que não seria possível penhorar 100% do imóvel, visto que o executado é proprietário de apenas 33,33% do bem.

Ao arrepio do estatuto processual vigente, as fls.295 foi determinada a penhora total do imóvel, sendo tal decisão cumprida as fls.298.

É importante ressaltar que os proprietários de referido imóvel são Silmara Cristina de Assis Venteu, Antônio Roberto de Assis, Jean Aparecido de Assis e seus respectivos cônjuges, além do mais consta na matrícula imobiliária usufruto vitalício em favor de Antônio Francisco de Assis e Augusta de Vitto Assis.

Ocorre que os demais coproprietários e os usufrutuários sequer foram intimados da penhora, constando apenas nos autos o aviso de recebimento da requerente Silmara, contrariando os ditames do artigo 799 do Código de Processo Civil.

Além dos fatos acima narrados, a avaliação do imóvel foi feita em setembro/2015 através de oficial de justiça, sendo que

leiloar o bem apenas corrigindo este valor até os dias atuais traz prejuízos aos proprietários, visto que neste lapso temporal houve a valorização do imóvel que não é abrangida pela mera atualização monetária, devendo, de plano, realizar nova avaliação.

Assim sendo, requer a Vossa Excelência que os autos sejam chamados a ordem para disciplinar os fatos acima narrados para que o terceiro de boa-fé que venha participar do leilão do imóvel não seja induzido a erro.

Por fim, requer que todas as publicações sejam feitas em nome do patrono dos requerentes Dr. MACIEL JOSÉ DE PAULA, OAB/SP 143.459, com escritório a Rua Catiguá, nº 159, Conj. 1315, bairro Tatuapé, CEP 03065-030, São Paulo – SP, sob pena de nulidade nos termos do artigo 272, §5º do Código de Processo Civil.

Termos em que
Pede deferimento
São Paulo, 27 de janeiro de 2023.

Dr. MACIEL JOSÉ DE PAULA
OAB/SP 143.459