



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE VOTORANTIM

FORO DE VOTORANTIM

1ª VARA CÍVEL

Av. Luís do Patrocínio Fernandes, 762 - Rio Acima

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP

Telefone: (15) 3415-4606 - E-mail: [votorantim1cv@tjsp.jus.br](mailto:votorantim1cv@tjsp.jus.br)

**DECISÃO**

Processo nº: **0001683-96.2018.8.26.0663**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução**  
 Exequente: **Heberson Rodrigues de Almeida**  
 Executado: **Residencial Provence Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outro**

M350208

Justiça Gratuita

**Ref. Proc. 5005264-61.2018.4.03.6110 – 4ª Vara Federal de Sorocaba**  
**Ref. Proc. 0010450-94.2018.5.15.0109 – 3ª Vara do Trabalho de Sorocaba**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fabiano Rodrigues Crepaldi**

Vistos.

1) Providencie a serventia a alteração da nomenclatura dos documentos juntados às fls. 77/97 e 100/122, para constar que se tratam de documentos sigilosos, tendo em vista que a finalidade para o qual foram juntados aos autos já foi superada, restabelecendo a publicidade dos autos.

2) Diante da individualização do registro do imóvel, deve ser re-ratificado o termo de penhora de fls. 158 e 265, para o fim de constar que a penhora que recaiu sobre a fração ideal do terreno correspondente à futura unidade autônoma denominada Apartamento 94, da Torre A, do condomínio denominado Residencial Provence, averbado sob nº Av.7/8963 e Av.8/8963, da matrícula do empreendimento imobiliário (Matrícula 8.693 da Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim/SP), passa a recair sobre o próprio imóvel denominado Apartamento 94, da Torre A, do condomínio denominado Residencial Provence, objeto da matrícula 34.500 da Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim/SP. Oficie-se à Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim/SP para que seja retificada a Av-2/34.500, daquela serventia, observado o benefício da justiça gratuita concedida ao exequente. Servirá o presente, como cópia digitada, como ofício. A resposta deverá se dar por meio do endereço eletrônico institucional [votorantim1cv@tjsp.jus.br](mailto:votorantim1cv@tjsp.jus.br), no formato PDF sem restrição de consulta ou impressão. Resposta no



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE VOTORANTIM

FORO DE VOTORANTIM

1ª VARA CÍVEL

Av. Luís do Patrocínio Fernandes, 762 - Rio Acima

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP

Telefone: (15) 3415-4606 - E-mail: votorantim1cv@tjsp.jus.br

prazo de 10 dias.

3) O executado Residencial Provence Empreendimentos Imobiliários SPE Eireli, vem reiteradamente se manifestando nos autos no sentido de atribuir à Caixa Econômica Federal (CEF) a responsabilidade pelos valores cobrados nos autos, seja porque, na Justiça Federal, a CEF foi reintegrada na posse do empreendimento, seja porque a CEF assumiu a obrigação de entregar o empreendimento, dando causa do suposto atraso na obra.

Contudo, como também reiteradamente defendido pelo exequente não cabe qualquer razão à executada.

Na sentença de mérito da ação de conhecimento, foi reconhecida a rescisão de contrato por culpa do exequente, que não conseguiu manter o pagamento das parcelas. Porém, foi reconhecido o direito ao ressarcimento de parte do valor pago diretamente às executadas, ou seja, do valor total pago, foi reconhecido o direito à restituição de 80% do valor pago, com abatimento, ainda, da comissão de corretagem.

Portanto, não há qualquer culpa ou obrigação a ser atribuída à CEF. Os pagamentos foram feitos diretamente aos executados e estes devem ressarcir o valor ao exequente.

Os executados ficam advertidos de que qualquer nova manifestação, na tentativa de atribuir à CEF qualquer responsabilidade pelos pagamentos, será considerado ato atentatório à dignidade da justiça, por caracterizar manobra protelatória ao encerramento do incidente de cumprimento de sentença, como de fato já ficara demonstrado, com expedição de ofícios totalmente desnecessários, atrasando o bom andamento processual.

4) No que se refere à averbação da hipoteca em favor da CEF (Av.2/34500, da Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim/SP), observo que o valor é averbado (R\$ 14.400.000,00) é totalmente desproporcional ao valor da unidade condominial.

De fato, o valor averbado se refere a todo o empreendimento, sendo certo que tal averbação foi trasladada para as matrículas de todas unidades condominiais.

Não sendo possível a individualização da dívida da unidade condominial penhorada nestes autos, é de se concluir que a averbação da hipoteca é inoponível a eventual arrematante do imóvel, tampouco em relação à execução, que terá prioridade no produto da arrematação, cabendo à CEF apenas eventual saldo remanescente do preço.

5) Para a alienação do(s) bem(ns), ou seja, o objeto da matrícula 34500 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim/SP (fls. 748/752), designo o Leiloeiro Oficial **JOABE BALBINO DA SILVA**, com cadastro na JUCESP nº. 1414, que é assessorado pela



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE VOTORANTIM

FORO DE VOTORANTIM

1ª VARA CÍVEL

Av. Luís do Patrocínio Fernandes, 762 - Rio Acima

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP

Telefone: (15) 3415-4606 - E-mail: votorantim1cv@tjsp.jus.br

Gestora Globo Leilões. O leilão será realizado no site [www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br). Contatos: [atendimento@globoleiloes.com.br](mailto:atendimento@globoleiloes.com.br), fone (11) 3181-6109, na forma autorizada nas Normas de Serviço Judiciais da E. Corregedoria Geral da Justiça (arts. 250 a 280), devendo designar datas para a realização de leilão eletrônico, sob as penas da lei.

6) O leiloeiro deverá providenciar, nas respectivas datas, a atualização dos valores da avaliação e do débito (valor homologado às fls. 663/664).

7) Não havendo lance superior à importância da avaliação seguir-se-á a realização de segunda hasta, quando não serão admitidos lances inferiores a **50%** do valor da avaliação, efetivando-se pelo maior lance ofertado. Caso, em 1º ou 2º leilões, sejam apresentadas propostas de pagamento parcelado, estas deverão ser recebidas pelo Sr. Leiloeiro, cuja análise será feita pelo juízo após o encerramento do prazo do respectivo leilão (1º ou 2º leilão).

8) Os interessados deverão fornecer todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento acima referido ao leiloeiro, a quem incumbirá a intimação das partes, a cientificação de eventuais credores com direitos sobre o bem penhorado e a publicidade das hastas, através de edital a ser expedido na forma da lei processual, comprovando nos autos a sua efetivação.

9) Eventuais taxas e/ou ônus sobre o(s) bem(ns) correrão por conta do arrematante, inclusive eventuais débitos tributários e de despesas condominiais não cobradas na presente execução. Em caso de arrematação a comissão do leiloeiro é de 5% sobre o valor arrematado (art. 24 do Decreto nº 21.981 de 19/10/1932), a ser pago pelo arrematante. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

10) Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (artigo 880 do CPC), durante o prazo de até **60 (sessenta) dias, conforme sugerido pelo leiloeiro, a contar do encerramento do 2º leilão, com ciclos de 15(quinze) dias cada, até o final do prazo**, pelo preço não inferior ao da avaliação e nas condições acima fixadas, comunicando-se a este juízo após decorrido o prazo indicado.

11) Autorizo os leiloeiros, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do(s) bem(ns), que serão vendidos no estado em que se encontram.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE VOTORANTIM**  
**FORO DE VOTORANTIM**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 Av. Luís do Patrocinio Fernandes, 762 - Rio Acima  
 CEP: 18114-001 - Votorantim - SP  
 Telefone: (15) 3415-4606 - E-mail: votorantim1cv@tjsp.jus.br

Autorizo, ainda, o fornecimento, por quaisquer órgãos públicos ou privados, de pesquisa acerca da existência de dívidas que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**Esta decisão servirá de ofício.**

12) **Intime-se para integral cumprimento, providenciando-se o necessário.**

13) Providencie a serventia o encaminhamento de cópia da presente decisão, **que servirá como ofício**, ao **Juízo da 4ª Vara Federal de Sorocaba**, para instrução da ação 5005264-61.2018.4.03.6110 (Av.4/34500 – Trasladamento da Av.9/8963 – averbação de ajuizamento de ação de execução/indisponibilidade na ação movida pela CEF em face de Residencial Provence Empreendimento Imobiliários Eireli e outros), bem como ao **Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Sorocaba**, para instrução da ação 00104509420185150109 (Av.5/34500 – traslado da Av.10/8963 – averbação de indisponibilidade de bens), para conhecimento. Encaminhamento pela serventia, por malote digital.

14) sobre a memória de cálculo de fls. 759, manifestem-se os executados no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de ser esta homologada pelo juízo.

Int.

Votorantim, 12 de março de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

214220