

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL VIII TATUAPÉ – COMARCA DE SÃO PAULO**

Autos nº 1011821-62.2020.8.26.0008

VITOR AFFO ZUPO e SOLANGE ANNUNZIATO ZUPO, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao artigo 829, §2º do CPC **INDICAR BEM À PENHORA**, pelas razões a seguir expostas.

Por primeiro, imperioso ressaltar a redação do art. 829, §2º do CPC, veja-se:

Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.

(...)

§ 2º A penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, **salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz**, mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.

(grifo nosso)

Note-se que, o executado poderá indicar bens à penhora, desde que cumpridos os requisitos do parágrafo acima.

Pois bem.

Os executados indicam nesta oportunidade o imóvel dado em garantia no contrato de venda e compra, com alienação fiduciária objeto da presente execução, o qual está registrado no 9º cartório de registro de imóveis da capital, **sob o número de matrícula: 105.831.**

Nesse sentido, destaque-se que o exequente aceitou o imóvel para garantir a dívida contraída há época, que ora se executa, evidenciando a capacidade econômica do bem e viabilidade de eventual alienação do imóvel.

Com o fito de demonstrar o alegado, importante destacar a alienação fiduciária lançada sobre a matrícula do referido imóvel:

R.9/105.831	Em 18 de fevereiro de 2009
Pelo mesmo instrumento mencionado no R.8, VICTOR AFFO ZUPO e sua mulher SOLANGE ANNUZZIATO ZUPO ; e, LUIZ CARLOS BERNARDI e sua mulher DEISE APARECIDA PARISI DE CARVALHO BERNARDI , já qualificados, ALIEHARAM FIDUCIARIAMENTE , na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, O IMÓVEL , ao BANCO DO BRASIL S/A , já qualificado, pelo valor de R\$716.300,00, pagável através de 180 prestações mensais e sucessivas, calculadas de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização, e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) será aquele indicado com base no laudo de avaliação, a ser providenciado pelo credor fiduciário, na forma do título.	
8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL	
☒ Jeorany Lopes de Silva - Escrevente ☒ Antônio Fernandes Pinto - Escrevente	☒ Francisco Raymundo - Oficial ☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto ☒ Degerila M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

Dessa forma, o contrato já se encontrava garantido pelo imóvel, o qual também é dado em garantia nesta execução, com fulcro no §2º do art.829 do CPC.

Nesse raciocínio, frise-se que há época em que o negócio jurídico foi firmado pelas partes em **08 de janeiro de 2002, o imóvel estava avaliado em R\$1.280.000,00, conforme contrato às fls. 51.** A tendência é os bens imóveis sempre valorizarem.

Ora, Excelência, após 19 anos, nitidamente, o imóvel valorizou-se e muito no mercado, portanto, plausível a aceitação deste para garantir a satisfação do crédito exequendo.

Corroborando com isso, a pesquisa administrativa realizada pelos executados de lotes à venda na Estrada dos Monos, onde se localiza o lote dado em garantia no contrato e oferecido, agora, em Juízo.

Nesse viés, os executados localizaram dois lotes no mesmo endereço com as seguintes medidas: 24.200m² avaliado em R\$10.000.000 (dez milhões de reais) e 19.530m² avaliado em R\$12.900.616 (doze milhões, novecentos mil, seiscentos e dezesseis reais), conforme documentos anexos.

Importante esclarecer que, o lote oferecido para garantia da dívida garante da seguinte medida 36.810,00 m², ou seja, o lote em testilha é maior que os lotes acima destacados, logo, seu valor de mercado também é superior.

Objetivando fidedigna avaliação, os executados pesquisaram lotes de áreas próximas ao imóvel dado em garantia, e identificou uma área de 33.000m² avaliado em R\$16.000.00 (dezesseis milhões de reais), consoante se depreende de fotos em anexo.

Por conseguinte, os executados juntam aos autos 4 avaliações de lotes, conforme esclarecido acima, tornando desnecessária a avaliação do lote por Oficial de Justiça ante ao disposto no art. 871, incisos I e IV do CPC, uma vez que, frise-se a exaustão, seu valor de mercado encontra-se documentalmente comprovado.

Assim, tendo em vista que os executados já forneceram o imóvel como garantia do crédito exequendo, sendo este, claramente, menos oneroso aos executados, pois cientes da possibilidade de eventual alienação do referido bem na hipótese de inadimplemento do crédito, sem que isso importe na redução de miserabilidade dos executados no caso de penhora de dinheiro.

Além disso, não há prejuízos ao exequente que, desde o início aceitou o imóvel como garantia de seu crédito, posto que há época em que o negócio jurídico foi firmado, o imóvel já apresentava valor muito superior a dívida contraída, haja vista que a dívida era de R\$716.300,00 (fls. 52) e o valor do imóvel R\$1.280.000,00 (fls. 51).

Atualmente, ainda mais, visto que o valor de mercado do imóvel oferecido é de aproximadamente R\$16.000.000 (dezesseis milhões de reais).

Assim, não pairam dúvidas de que o imóvel ofertado se mostra menos oneroso aos executados e, nitidamente, mais vantajoso ao exequente.

Por fim, os executados esclarecem que apresentarão, **oportuna e tempestivamente, embargos à execução, manifestando nos autos somente para rechaçar injustiças irreversíveis e clarear os fatos a Vossa Excelência a fim de decidir com justiça.**

Diante do exposto, requer-se:

- a) a aceitação do imóvel indicado pelos executados para satisfação do crédito exequendo, registrado no 9º cartório de registro de imóveis da capital, **sob o número de matrícula: 105.831, haja vista que atende aos requisitos do §2º do art.829, do CPC.**
- b) A aceitação do valor de avaliação do imóvel dado em garantia no importe de R\$16.000.000(dezesseis milhões de reais), conforme avaliações acostadas aos autos, intimando o exequente para se manifestar, caso queira.
- c) Indeferimento do pedido de penhora online por meio do sistema Sisbajud, por se mostrar onerosa e excessiva, visto que os executados já indicaram bem à penhora. Além disso, ainda no prazo dos embargos a execução é medida temerária.
- d) **a juntada das procurações dos executados Vitor e Solange.**

Por fim, requer que todas as publicações e intimações relacionadas ao presente feito, sejam realizadas na pessoa do Dr. ALESSANDRO NEZI RAGAZZI – OAB/SP 137.873, com endereço profissional constante no rodapé da presente.

Termos em que
Pede deferimento.
São Paulo, 01 de abril de 2021.

ALESSANDRO NEZI RAGAZZI
OAB/SP 137.873