

Com o trânsito em julgado desta decisão, expeçam-se ofícios ao Ministério do Trabalho, Receita Federal e CEF, com cópia desta sentença, para adoção das providências legais, em razão das irregularidades acima apontadas.

Custas de R\$ 2.000,00, calculadas sobre o valor de R\$ 100.000,00, arbitrado à condenação para este efeito específico, na forma do art. 789, IV e §2º, da CLT, pelas rés.

Transitada em julgado a decisão supra, venha a parte autora com seus cálculos de liquidação, no prazo de 10 dias, devidamente atualizados conforme tabela fornecida pelo TST, à disposição do site [www.tst.gov.br](http://www.tst.gov.br), discriminando os valores a serem recolhidos a título de INSS, se for o caso, bem como o percentual a ser retido a título de IR, sob pena de não serem aceitos.

Vindos os cálculos, proceda a Secretaria à notificação das reclamadas, abrindo-se-lhes vista dos autos, também pelo prazo de 10 dias, devendo apresentar demonstrativo dos valores que entenderem corretos, no caso de impugnação.

**Ficam as partes advertidas desde já que, na hipótese de interposição de Embargos de Declaração manifestamente protelatórios, pretendendo a reforma da decisão e/ou a reapreciação das provas, o juízo irá aplicar multa no percentual de 1% sobre o valor da causa (art. 538, p. único, do CPC) e, em caso de reiteração de embargos protelatórios, a multa elevar-se-á para até 10% sobre o valor da causa.**

Intimem-se as partes.

E, para constar, lavra-se a presente Ata que vai assinada na forma da lei.

**RAQUEL PEREIRA DE FARIAS MOREIRA**

**Juíza do Trabalho**

"O erro da ética até o momento tem sido a crença de que só se deva aplicá-la em relação aos homens."  
"Quando o homem aprender a respeitar até o menor ser da criação, seja animal ou vegetal, ninguém precisará ensiná-lo a amar seus semelhantes" - Albert Schweitzer - Nobel da Paz/1952.



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO  
30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro  
RUA DO LAVRADIO, 132, 5º Andar, CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20230-070  
tel: (21) 23805130 - e.mail: vt30.rj@trt1.jus.br



**PROCESSO: 0011154-19.2013.5.01.0030**  
**CLASSE: AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO (985)**  
**RECLAMANTE: DANIEL NEGRINI MEDEIROS**  
**RECLAMADO: CENTRO INTERDISCIPLINAR DE ESTUDOS UNIVERSITARIOS - CIEU e outros**  
**(2)**

## CERTIDÃO PJe-JT

Certifico que decorreu o prazo de 10 dias sem que houvesse manifestação das rés.

Assim, na forma da Ordem de Serviço n.º 01/2009, deste Juízo, publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro de 05/08/2009, remeto os autos a contadoria para verificação e homologação dos cálculos, se corretos.

RIO DE JANEIRO, Quinta-feira, 12 de Fevereiro de 2015

RAFAEL DA ROCHA FIGUEIRA



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO  
30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro  
RUA DO LAVRADIO, 132, 5º Andar, CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20230-070  
tel: (21) 23805130 - e.mail: vt30.rj@trt1.jus.br

**PROCESSO: 0011154-19.2013.5.01.0030**  
**CLASSE: AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO (985)**  
**RECLAMANTE: DANIEL NEGRINI MEDEIROS**  
**RECLAMADO: CENTRO INTERDISCIPLINAR DE ESTUDOS UNIVERSITARIOS - CIEU e outros**  
**(2)**

## **CERTIDÃO PJe-JT - PROMOÇÃO DA CALCULISTA:**

Ratifico os cálculos de liquidação indicados pelo reclamante, juntados sob id: "eccfcf8", vez que adequados aos limites das r. decisões nos autos.

RIO DE JANEIRO , Terça-feira, 24 de Fevereiro de 2015

LUCIANA GODOY BODSTEIN





**JurisCalc - Demonstrativo de Cálculo**

DANIEL HENRIQUE DE DEUS HOSPITAL GARCIA FILHO E OUTROS

Período de Cálculo: 29/11/2011 03/07/2012

Data Ajuizamento: 31/10/2013

Data Liquidação:

**17413**  
**28/02/2015**

**PARCELAS BASE IMPOSTO DE RENDA**

Período de 29/11/2011 a 03/07/2012

**Valor Informado**

Período Mensal	Base	Div	Mult	Qtde	Prop	Debra	Dias	Calculado	Pago	Diferença	Índice	Valor Corr.
12ª 30/11/2011	1.830,91	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	30/30	1.830,91	1,00	1.830,91	1,11545	1.858,8
1ª 31/12/2011	3.351,6	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	30/30	3.351,6	1,00	3.351,6	1,11450	3.428,7
1ª 31/01/2012	3.351,6	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	30/30	3.351,6	1,00	3.351,6	1,11363	3.473,1
1ª 29/02/2012	3.351,6	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	29/30	3.351,6	1,00	3.351,6	1,11363	3.473,1
1ª 31/03/2012	3.351,6	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	30/30	3.351,6	1,00	3.351,6	1,11355	3.449,0
1ª 30/04/2012	3.351,6	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	30/30	3.351,6	1,00	3.351,6	1,11320	3.145,9
1ª 31/05/2012	3.351,6	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	30/30	3.351,6	1,00	3.351,6	1,11284	3.482,4
1ª 30/06/2012	3.351,6	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	30/30	3.351,6	1,00	3.351,6	1,11284	3.482,4
1ª 30/07/2012	329,23	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	26/30	329,23	1,00	329,23	1,11190	310,5
<b>62.967,84</b>												

**VERBAS INDENIZATÓRIAS SEM FGTS**

Período de 29/11/2011 a 03/07/2012

IRF DA Despedida

**Valor Informado**

Período Mensal	Base	Div	Mult	Qtde	Prop	Debra	Dias	Calculado	Pago	Diferença	Índice	Valor Corr.
1ª 30/07/2012	72.942,63	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	26/30	72.942,63	1,00	72.942,63	1,11190	72.942,63
<b>72.942,63</b>												

**13º SALÁRIO**

Período de 29/11/2011 a 03/07/2012

Índice sobre IRF

**(( Base / 1,00 ) x 1,00 ) x Quantidade**

Período Mensal	Base	Div	Mult	Qtde	Prop	Debra	Dias	Calculado	Pago	Diferença	Índice	Valor Corr.
1ª 31/12/2011	650,81	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	26/30	650,81	1,00	650,81	1,11545	650,81
1ª 30/07/2012	5.135,6	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	30/30	5.135,6	1,00	5.135,6	1,11284	5.135,6
<b>6.005,12</b>												

**FGTS + 40%**

Período de 29/11/2011 a 03/07/2012

IRF DA Despedida

**Valor Informado**

Período Mensal	Base	Div	Mult	Qtde	Prop	Debra	Dias	Calculado	Pago	Diferença	Índice	Valor Corr.
1ª 30/07/2012	457,81	1,00	1,00	1,00	IRF	Rec	30/30	457,81	1,00	457,81	1,11545	457,81

Assinado eletronicamente por: LUCIANA GODOY BODSTEIN  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processos/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15022406502206500000016957732>  
 Número do documento: 15022406502206500000016957732





FGTS + 40%

Valor Informado

Período Mensal	Base	Civ	Mult	Ctda	Prop	Dobra	Das	Calculado	Pago	Diferença	Valor - FGTS	Valor - FGTS
1ª 31.10.2011	2.042,91	1,00	1,00	1,00	HS>	Sec	70,70	2.042,91	2,00	2.040,91	1,01459	2.040,91
1ª 31.01.2012	2.042,91	1,00	1,00	1,00	HS>	Sec	70,70	2.042,91	2,00	2.040,91	1,01363	2.040,91
1ª 29.02.2012	2.042,91	1,00	1,00	1,00	HS>	Sec	70,70	2.042,91	2,00	2.040,91	1,01343	2.040,91
1ª 31.03.2012	2.042,91	1,00	1,00	1,00	HS>	Sec	70,70	2.042,91	2,00	2.040,91	1,01255	2.040,91
1ª 30.04.2012	1.362,21	1,00	1,00	1,00	HS>	Sec	70,70	1.362,21	1,00	1.362,21	1,01280	1.362,21
1ª 31.05.2012	2.042,91	1,00	1,00	1,00	HS>	Sec	70,70	2.042,91	2,00	2.040,91	1,01284	2.040,91
1ª 30.06.2012	2.042,91	1,00	1,00	1,00	HS>	Sec	70,70	2.042,91	2,00	2.040,91	1,01284	2.040,91
1ª 30.07.2012	1.344,31	1,00	1,00	1,00	HS>	Sec	70,70	1.344,31	1,00	1.344,31	1,01290	1.344,31

16.280,20

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: LUCIANA GODOY BODSTEIN

<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15022406502206500000016957732>

Número do documento: 15022406502206500000016957732

Folha 02 de 02

Num. ff72b6a - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: LUIZ FELIPE BARBOSA RAMOS - 23/06/2016 23:00 - aa1a2fd

<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=16062322564235300000037539539>

Número do processo: ATOrd 0010657-75.2013.5.01.0039

Número do documento: 16062322564235300000037539539

ID. aa1a2fd - Pág. 15

JurisCalc - Resumo do Demonstrativo do Cálculo  
DANIEL HENRIQUE MEDRINI & C/IA HOSPITAL GARCIA PEDRO E OUTROS



**PARCELAS BASE IMPOSTO DE RENDA**  
**VERBAS INDENIZATORIAS SEM FGTS**  
**13º SALÁRIO**  
**FGTS + 40%**

Principal Contribuída:	141.911,91	<b>Bruto devido ao Reclamante</b>	<b>183.502,48</b>
FGTS (8%) - Reflexos - Pago	10.280,20	Depósito FGTS - Juros de Mora	0,00
Juros de Mora sobre Principal	20.705,8	INSS devido pelo Reclamante	0,00
Juros de Mora sobre FGTS	1.304,8	IRRF do Reclamante	8.469,83
<b>Bruto devido ao Reclamante (1)</b>	<b>183.502,48</b>	<b>Líquido devido ao Reclamante (5)</b>	<b>174.032,65</b>
		INSS Segurado	0,00
		INSS Empresa	18,00
Contribuição Social (Multa FGTS 10%)	0,00	<b>Total devido ao INSS</b>	<b>0,00</b>
Contribuição Social 0,5%	0,00		
<b>Outros débitos (3)</b>	<b>0,00</b>		
<b>Total Parcial</b>	<b>183.502,48</b>		
		Base de cálculo IRRF	88.968,81
Custas de Liquidação:	0,00	<b>IRRF do Reclamante</b>	<b>9.469,83</b>
Custas pelo Reclamado (4)	0,00		
<b>Total devido pelo Reclamado (1+2+3+4)</b>	<b>183.502,48</b>		

Cálculo de acordo com a Lei Número 9.177/91, índice de 02/2015  
Porcentual de Parcelas Remuneratórias: 0,00 %  
Porcentual de Parcelas Tributáveis: 43,60 %

Emitido em 29/02/2015  
Valores atualizados até 29/02/2015



**RESUMO LIQUIDAÇÃO TOTAL DO PROCESSO:**

	Valores em Reais	Valores em IDTRs
Valor Bruto Sem Juros (-) inss rte	R\$ 158.191,79	12.628.530,30
Valor Bruto Com Juros (-) inss rte	R\$ 183.502,48	14.649.095,44
Percentual de Verbas Tributáveis	43,60%	
Base Cálculo IRRF s/vlr s/juros	R\$ 68.968,96	5.505.826,83
<b>Imposto de Renda (11 meses - incl. 13º)</b>	<b>R\$ 9.469,83</b>	<b>755.981,30</b>
<b>Valor líquido Reclamante</b>	<b>R\$ 174.032,65</b>	<b>13.893.114,14</b>
<b>FGTS Depósito Conta Vinculada</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Honor. Advocaticios - 10% s/vlr bruto+FGTS</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>INSS</b>	<b>R\$ 19.500,06</b>	<b>1.556.699,30</b>
<b>Custas</b>	<b>R\$ 2.000,00</b>	<b>159.661,01</b>
<b>TOTAL DA CONDENAÇÃO:</b>	<b>R\$ 205.002,54</b>	<b>16.365.455,75</b>
<b>SALDO DEPÓSITO</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>0,00</b>
<b><u>DIFERENÇA DEVIDA</u></b>	<b><u>R\$ 205.002,54</u></b>	<b><u>16.365.455,75</u></b>

**IDTR de 28 de Fevereiro de 2015: 0,01252654**

Imposto de Renda apurado nos termos do art. 12-A da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988.

Rio de Janeiro, 8 de janeiro de 2015

Luciana Godoy Bodstein  
Secr. Especialista Calculista

PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO  
30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro  
RUA DO LAVRADIO, 132, 5º Andar, CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20230-070  
tel: (21) 23805130 - e.mail: vt30.rj@trt1.jus.br

PROCESSO: 0011154-19.2013.5.01.0030  
CLASSE: AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO (985)  
RECLAMANTE: DANIEL NEGRINI MEDEIROS  
RECLAMADO: CENTRO INTERDISCIPLINAR DE ESTUDOS UNIVERSITARIOS - CIEU e  
outros (2)

## DECISÃO DE HOMOLOGAÇÃO DE CÁLCULOS DE LIQUIDAÇÃO PJe-JT

Vistos etc.

Homologo os cálculos constantes do Resumo Geral Atualizado da Conta em R\$ e IDTR, juntados aos autos sob id "66dd811" e fixo o valor do principal corrigido e acrescido de juros em **R\$ 205.002,54** **equivalente a 16.365.455,75 IDTRs**, sendo R\$ 174.032,65 de crédito líquido autoral, R\$ 9.469,83 de Imposto de Renda, R\$ 19.500,06 de INSS (cota do empregado e do empregador) e R\$ 2.000,00 de custas.

Dê-se ciência às partes desta homologação, sendo o 1º e 3º réus por EDITAL, ante a ausência em audiência e a 2º ré aos cuidados do seu patrono, para depositarem o valor devido, no prazo de 48 horas, tendo em vista a responsabilidade solidária, sob pena de execução e penhora.

Decorrido o prazo *in albis*, voltem os autos conclusos para tentativa de bloqueio procedendo-se, em seguida a inclusão das reclamadas no BNDT.

RIO DE JANEIRO , Terça-feira, 24 de Fevereiro de 2015

**NÉLIE O PERBEILS**

**Juíza de Vara do Trabalho**





**Atualização Monetária de Débitos Trabalhistas**

Valor do Débito Trabalhista em 02/2015	205.002,54
Índice de Atualização Monetária para 23/06/2016	1,025911759
Valor do Débito Trabalhista Atualizado Monetariamente para 23/06/2016	210.314,52
Juros de Mora de 15,9666% computados desde 24/02/2015 e até 23/06/2016	33.580,08
TOTAL GERAL (Principal + Juros de Mora)	243.894,60
<a href="http://peritonet.com.br">http://peritonet.com.br</a>	





23/06/2016

Número: **0011154-19.2013.5.01.0030**

Data Autuação: 31/10/2013

Classe: **AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO**

Valor da causa: **R\$ 30.000,00**

Partes			
Tipo		Nome	
RECLAMANTE		DANIEL NEGRINI MEDEIROS	
ADVOGADO		LUIZ FELIPE BARBOSA RAMOS - OAB: RJ158995	
RECLAMADO		CENTRO INTERDISCIPLINAR DE ESTUDOS UNIVERSITARIOS - CIEU	
RECLAMADO		SOCIEDADE UNIVERSITARIA GAMA FILHO	
ADVOGADO		ROBERTO ROLAND RODRIGUES DA SILVA JUNIOR - OAB: RJ95203	
RECLAMADO		GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A.	

Documentos			
Id.	Data de Juntada	Documento	Tipo
41570 57	31/10/2013 16:37	<u>Documentos Pessoais</u>	CTPS



## PROCURAÇÃO

**OUTORGANTE:** Daniel Negrini Medeiros, brasileiro, casado, médico, portador do documento de identidade de nº 52.69973-0, inscrito no CPF sob o nº 085.740.387-76, residente e domiciliado na Praça Antônio Calado 85 bloco 1 apto 1208, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP: 22793-084, nomeia e constitui seus procuradores:

**OUTORGADOS:** Drs. **TULIO CLAUDIO IDESES**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/RJ sob o nº 95.180, e inscrito no CPF nº 023.933.947-96; **VINÍCIUS IDESES**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/RJ sob nº 98.749 e no CPF/MF sob o nº 028.204.257-12; **MARCELO IDESES**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/RJ sob o nº 161.035, e inscrito no CPF/MF sob o nº 057.150.897-94 e **LUIZ FELIPE BARBOSA RAMOS**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/RJ 158.995 e no CPF sob o nº 111.277.807-19, todos membros da sociedade de advogados denominada IDESES E IDESES ADVOGADOS ASSOCIADOS, estabelecida na Rua do Carmo, nº 11/7º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20011-010, telefax nº (21) 2004-8200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.036.236/0001-76 e registrada na OAB/RJ sob o nº RS 001.557/99.

**PODERES:** para o foro em geral, nos termos do art. 5º, § 2º, da Lei n.º 8.906/94, e especiais para confessar, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromissos, substabelecer, nomear prepostos e tudo mais fazer para o fiel desempenho deste mandato.

Rio de Janeiro, 25 de Julho de 2012.

  
Daniel Negrini Medeiros



**VENCIMENTO**  
 27/08/2012

Se você ainda não possui sua conta da Light em Débito Automático, faça a adesão na sua agência bancária, na Agência Virtual ([www.light.com.br](http://www.light.com.br)), no Disque-Light (0800 282 0120) ou nas agências da Light e fique despreocupado!

**Faltou luz? Light Já!**

Envie do celular apenas seu **CÓDIGO DA INSTALAÇÃO, 0414478058**, para o nº 54448. Você receberá o nº do protocolo e a Light tomará as providências.

**TARIFA SOCIAL DE ENERGIA ELÉTRICA**

É um desconto na tarifa de energia elétrica criado pela Lei Federal 10.438/02 a ser concedido para famílias que atendam aos critérios estabelecidos na Lei 12.212/10.

Fique atento aos critérios para garantir o benefício.

Para mais informações: [www.light.com.br/](http://www.light.com.br/)  
 0800 282 0120 / Agências Comerciais

Recebido do Fisco BFFB.1FFB.077E.2C07.46B3.18F3.F26D.A0D9  
 Nota Fiscal - Série 01 no. 1410454  
 Conta de Energia Elétrica  
 RE PROC. E-04/053.369/09 - IFE 03  
 SEPD - Autorização n.08-2005/0006384-0



LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A  
 AV. MAL. FLORIANO 158 RIO DE JANEIRO RJ CEP 20080-032  
 CNPJ: 08.042.437/0001-95  
 INSC. ESTADUAL: 81.380.023 INSC. MUNICIPAL: 00794678

Classe: **RESIDENCIAL TRIFÁSICO** Referência Bancária: **010037375674** Número da Fatura: **808902219146**  
 Ref. Mes / Ano: **AGO/2012**

Nº DA MEDIÇÃO	ENERGIA ATIVA				ENERGIA REATIVA EXCESSIVAS		
	Medição Atual Data	Leitura	Medição Anterior Data	Leitura	Const. Medidor	Consumo kWh	Nº Dias
5603403	14/08/2012	31260	13/07/2012	30921	1	339	32

DANIEL NEGRINI MEDEIROS  
 CPF: 085.740.387-78  
 PCA ANTONIO CALLADO 85 BL1 AP1204  
 22795-084 BARRA TIJUCA / RIO DE JANEIRO - RJ

Data de Emissão: **14/08/2012** Data de Apresentação: **20/08/2012**  
 Unidade de Leitura: **B08 525 15 0448**  
**CÓDIGO DO CLIENTE: 22892591** **CÓDIGO DA INSTALAÇÃO: 0414478058**

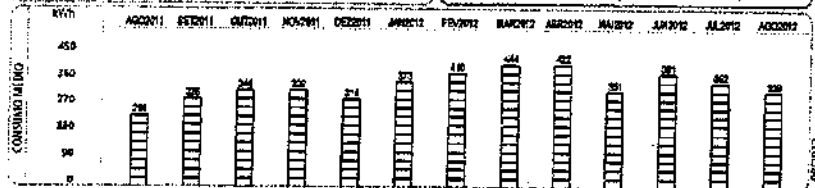
DESCRIÇÃO	CFOP	UNIDADE	QUANT.	PREÇO UNIT. R\$	VALOR R\$
CONSUMO	5.258	KWh	339	0,52317	177,35
CONTRIBUIÇÃO DE ILUMIN PÚBLICA	0000		0		11,03
<b>Subtotal Fabricamento (Veja abaixo)</b>					<b>177,35</b>
<b>Subtotal Outros</b>					<b>11,03</b>

Após o reajuste haverá acréscimo de 2% juros e atualização de ISPM cobrados em conta posterior (Res. ANEEL nº 414 de 09/09/10 e Lei 10.762 de 11/11/2003)

Valor da Energia	Valor da Transmissão	Valor da Distribuição	Encargos Setoriais	Tributos	Total
52,60	8,11	39,41	16,15	61,08	177,35

Tarifas em R\$/KWh: **0,34304** PIS/COFINS: **R\$ 9,62**

ICMS R\$	Total da Nota Fiscal R\$	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
Base de Cálculo Aliquotas Valor (já incluído no preço)	177,35 25% 44,34	27/08/2012	*****188,38



DANIEL NEGRINI MEDEIROS  
 CONTA EM DÉBITO AUTOMÁTICO  
 BANCO DO BRASIL S.A.

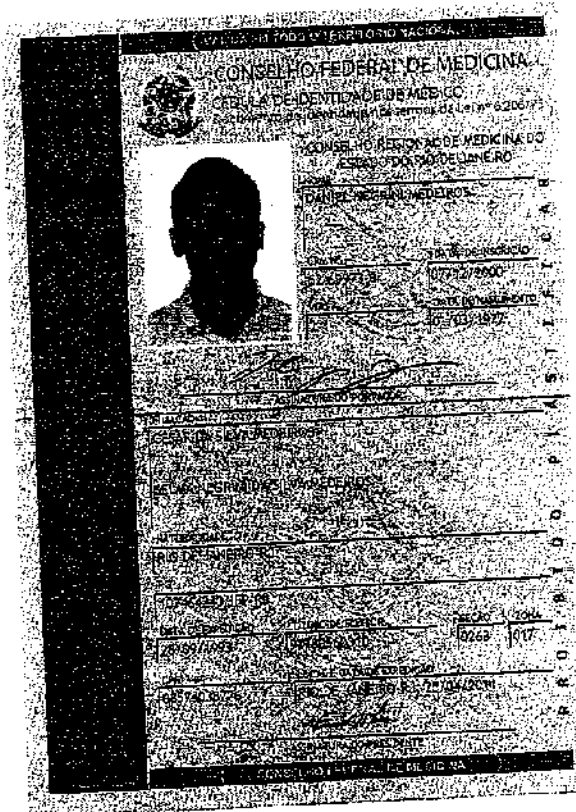
VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR	CÓDIGO DO CLIENTE
27/08/2012	*****188,38	22892591 AGO/2012

63870000001.8.88380053107.0.09141879600.8.10087375674.9



05 B08 525 15 0448







Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: LUIZ FELIPE BARBOSA RAMOS  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=13103116375072900000004136214>  
Número do documento: 13103116375072900000004136214

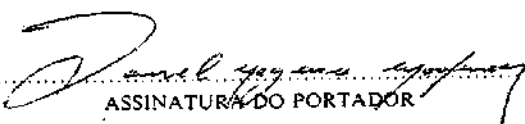
Num. 4157057 - Pág. 3




**MINISTÉRIO DO TRABALHO**  
**SECRETARIA DE POLÍTICAS DE EMPREGO E SALÁRIO**  
**CARTEIRA DE TRABALHO E PREVIDÊNCIA SOCIAL**

  
AA  
Góv28

Número 74856 Série 134-RJ

  
ASSINATURA DO PORTADOR



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital refere-se a: LUIZ FELIPE BARBOSA RAMOS  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=13103116375072900000004136214>  
Número do documento. 13103116375072900000004136214



**QUALIFICAÇÃO CIVIL**

Nome DANIEL NEGRINI MEDEIROS

Loc. Nasc. RT Est. RJ Data 01.03.77

Filiação CESAR DA SILVA MEDEIROS  
SELMA NEGRINI DA SILVA MEDEIROS

Doc. nº -RG 10746424-0 IFRJ-28-09-93

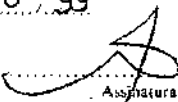
**ESTRANGEIROS**


Chegada ao Brasil em..... Doc. Ident. nº.....

Exp. em..... Estado.....

Obs.....

Data Emitido 11.10.99 DRT RJ

  
Assinatura do Funcionário



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital Brasileira (CPF) de LUIZ FELIPE BARBOSA RAMOS nº 13103116375072900000004136214  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=13103116375072900000004136214>  
Número do documento. 13103116375072900000004136214



32.558.199/0004-01 15

Empregador.....  
Centro Interdisciplinar de Estudos  
Universitários - CIEU  
CG/CMF.....  
Av das Américas, Nº 3250  
Rua Barra da Tijuca - CEP.: 22.631-002º  
Município..... Est.....  
Esp. de..... RIO DE JANEIRO - RJ.....  
Cargo..... Médico.....  
..... CBO nº.....  
Data admissão 03 de fevereiro de 2012  
Registro nº..... Fls./Ficha.....  
Remuneração especificada R\$ 40,32 (salário base  
e ponto e dois centavos por hora)  
.....  
Ass. do empregador ou a rogo c/test.  
1º Centro Interdisciplinas de Estudos  
Universitários CIEU  
Data saída ..... de ..... de 19 .....  
.....  
Ass. do empregador ou a rogo c/test.  
1º ..... 2º .....  
Com. Dispensa CD Nº.....





Saldos e Extratos



Extrato no período: 01/04/2012 até 01/05/2012

Agência / Conta: 0608 / 01014755-1

DANIEL NEGRINI MEDEIROS

28/08/2012 - 09:48

Dia	Histórico	Nº docto.	Valor	Saldo
	Saldo Anterior			0,00+
<b>ABRIL</b>				
09	TRANSF.LIQ.SALARIO	4792	6.068,77+	
16	DOC AGORA	96013	6.060,00-	
	Saldo Atual			8,77+

ⓘ Informações sujeitas a confirmação.

SAC MB 0800 70 70 398  
Ouvidoria MB 0800 70 70 384  
SAC para deficientes auditivos ou de faixa 0800 70 70 391

**Mercantil do Brasil**  
Compromisso com você.



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO  
39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro  
RUA DO LAVRADIO, 132, 6º andar, CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20230-070  
tel: (21) 23805139 - e.mail: vt39.rj@trt1.jus.br

**PROCESSO: 0010657-75.2013.5.01.0039**  
CLASSE: AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO (985)  
RECLAMANTE: FLAVIA BRANDAO MORITZ  
RECLAMADO: ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-ASSESPA e outros (3)

## DESPACHO PJe-JT

Aguarde-se o julgamento do Agravo interposto.

RIO DE JANEIRO , 24 de Junho de 2016

LETICIA BEVILACQUA ZAHAR

Juiz(a) Titular de Vara do Trabalho



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO  
39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro  
RUA DO LAVRADIO, 132, 6º andar, CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20230-070  
tel: (21) 23805139 - e.mail: vt39.rj@trt1.jus.br

**PROCESSO: 0010657-75.2013.5.01.0039**  
CLASSE: AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO (985)  
RECLAMANTE: FLAVIA BRANDAO MORITZ  
RECLAMADO: ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-ASSESPA e outros (3)

## DESPACHO PJe-JT

Aguarde-se o julgamento do Agravo interposto.

RIO DE JANEIRO , 24 de Junho de 2016

LETICIA BEVILACQUA ZAHAR

Juiz(a) Titular de Vara do Trabalho



PROCESSO Nº 0010657-75.2013.5.01.0039

**ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA**, nos autos do processo em referência em que contende com **FLAVIA BRANDÃO MORITZ**, vem por sua advogada abaixo assinada, expor e afinal requerer o que se segue.

Vem a requerente apontar gravíssimo ERRO MATERIAL contido no Auto de Segunda Praça e Arrematação, na Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na posse expedidos em favor dos arrematantes, no que diz respeito ao imóvel penhorado e arrematado.

Conforme se verifica da petição datada de 25 de janeiro de 2015 (id f3116cd), requereu a exequente penhora no imóvel situado na Av. Epitácio Pessoa 1664, devidamente registrado no 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital - RJ sob a matrícula 98.598.

Ilustra a petição a Certidão do referido imóvel, matrícula 98.598, constituído do "*Prédio e respectivo terreno situado na Av. Epitacio Pessoa nº 654, medindo em sua totalidade 10,0 m de largura por 35,50 de comprimento, confrontando à direita com o nº 658, à esquerda com o nº 648 e nos fundos com terreno nº 276 da Rua Almirante Sadock de Sá*" (id 722b6e6).

O mandado de penhora e avaliação determina a penhora e avaliação do imóvel localizado na Avenida Epitácio Pessoa nº 1664 (antigo 654), Ipanema, CONFORME CERTIDÃO DE RGI EM ANEXO (Id 2f5a37f, com destaque nosso), referindo-se à certidão relativa ao imóvel com matrícula 98.598.

A certidão do Sr. Oficial de Justiça (id bc12b51), registra que foi procedida à penhora e avaliação do imóvel mas que não pode dar ciência da penhora e nomear fiel depositário "*porque encontrei o prédio fechado*", ou seja, a penhora e avaliação foram feitas, exclusivamente, à vista do imóvel por fora e da Certidão do 5º RGI referente à matrícula 98.598.



*"Prédio e respectivo terreno situado na Avenida Epitácio Pessoa nº 1664, Ipanema, com fundos para a Rua Almirante Saddock de Sá, nº 276, Ipanema, inscrito na matrícula nº 98.598, conforme cópia de certidão expedida pelo 5º ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro."*

A averbação da penhora, decorrente do Ofício expedido em 27 de abril de 2015 ocorreu, por obvio, na matrícula nº 98.598, conforme resposta fornecida em 08.07.2015 (id 6b1f541).

Contudo, foi publicado Edital, sob a orientação do Sr. Leiloeiro Marcos Costa (id 066bf54), que, sem autorização legal, introduziu "acréscimo" INEXISTENTE no Auto de Penhora, na forma abaixo destacada (id 737290a):

*"PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO situado na Av. Epitácio Pessoa, nº 1.664 com fundos pela Rua Almirante Saddock de Sá, nº 276, Ipanema, Rio de Janeiro, com área edificada de 4.558m². FRE nº 0.142.547-9, C. L. 06469-1, registrado no 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital, na Matrícula 98.598, Livro 2, Fls. 1. (destaques na parte acrescentada e não consignada no auto de penhora)."*

Mas não foi só!

Em novo acréscimo, sem autorização legal, e sem que houvesse recaído sobre ele qualquer constrição judicial, um segundo imóvel foi incluído na segunda praça e indevidamente arrematado, já que o senhor Leiloeiro, não se sabe porque razão, consigna no Auto de Segunda Praça e Arrematação a descrição do imóvel que, "conforme fls. 183 (id 5b27ade):

*"PREDIO E RESPECTIVO TERRENO situado na Av. Epitacio Pessoa. nº 1664 com fundos pela Rua Almirante Saddock de Sá nº 276. Ipanema. com área edificada de 4.558m². FRE nº 0.142.547-9, C. L. 0649-1 que compreendem as matrículas 98.598 e 98.588 registradas no 5º Ofício do Registro de imóveis da Capital, medindo 10m de largura por 35,5m de comprimento, confrontando à direita com o nº 648 e, nos fundos com o terreno nº 276 da Rua Almirante Saddock de Sá que mede 12m de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante Saddock de Sá, 14,96 de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de 3m, o 2º de 2,96 e o 3º de 9m de extensão 37,96 pelo lado direito e 35m pelo lado esquerdo em linhas paralelas à Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o de nº 266 e aos fundos com o prédio antigo 654 (atual 1664) da Epitácio Pessoa." (destaques nossos referentes à inclusão indevida pelo senhor leiloeiro).*



Ora! O Auto de penhora fls. 183 (id 5b27ade), conforme já acima transcrito, descreve o imóvel penhorado como:

*"Prédio e respectivo terreno situado na Avenida Eptácio Pessoa nº 1664, Ipanema, com fundos para a Rua Almirante Saddock de Sá, nº 276, Ipanema, inscrito na matrícula nº 98.598, conforme cópia de certidão expedida pelo 5º ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro"*

Portanto, repita-se, sem determinação legal, o senhor leiloeiro INCLUIU no Auto de Segunda Praça e Arrematação um outro imóvel, com outra matrícula e com outra metragem, NÃO ABRANGIDO PELA PENHORA REQUERIDA, EFETIVADA e REGISTRADA.

E assim destaque-se:

- 1) Não houve penhora recaindo sobre o imóvel situado na Rua Saddock de Sá nº 276, que não sofreu qualquer constrição judicial emanada desse D. Juízo;
- 2) Não houve registro de penhora desse imóvel na sua matrícula nº 98.588, no competente 5º RGI;
- 3) Não houve avaliação de terreno com 12m de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante Saddock de Sá, 14,96 de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de 3m, o 2º de 2,96m e o 3º de 9m de extensão 37,96m pelo lado direito e 35m pelo lado esquerdo em linhas paralelas à Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o de nº 266 e aos fundos com o prédio antigo 654 (atual 1664) da Eptácio Pessoa;
- 4) A "avaliação" feita pelo senhor Oficial de Justiça - sem sequer adentrar o imóvel, registre-se -, alcançou ambos os imóveis, porque contíguos, e não apenas o imóvel da matrícula 98.598.

A penhora efetivada no Auto de Penhora consigna:

- 1) Penhora do Prédio e respectivo terreno situado na Avenida Eptácio Pessoa nº 1664, Ipanema;
- 2) Inscrito na matrícula nº 98.598.



Para que dúvidas não parem, junta a requerente, com o presente, as respectivas certidões referentes às distintas matrículas dos distintos imóveis (Av. Epitácio Pessoa 1664, matrícula 98598, e Rua Saddock de Sá, nº 276, matrícula 98588).

Indubitável, portanto, o erro MATERIAL, a ensejar a nulidade da praça realizada, da arrematação e da imissão na posse, passível, inclusive, de revisão *ex officio* ou a requerimento.

Caso tivesse havido avaliações distintas para os dois imóveis e tivesse havido Edital mencionando ambos os imóveis, com as respectivas e distintas avaliações, bem como não tivessem acontecido as demais nulidades já apontadas no agravo de petição, poder-se-ia cogitar da nulidade de arrematação de apenas um dos imóveis, a saber, aquele sobre o qual sequer recaiu a penhora.

Esta a solução adotada pela jurisprudência para a hipótese mencionada, devendo ser ressaltado que a jurisprudência não deixa margem a dúvidas acerca da possibilidade de retificação do auto de arrematação quando visível e indiscutível o erro contido. A saber:

"AP nº. 01283-2009-921-21-00-3 fl. 1

Acórdão nº. 89.857

Agravo de Petição nº 01283-2009-921-21-00-3

*Juiz Relator: Joaquim Silvio Caldas*

*Agravante: José Francisco Filho e outra Advogados: Renato Lima e Souza e outros Agravado: Paulo Herôncio de Oliveira*

*Advogado: Kelsiane de Medeiros Lima e outro Reclamante: Paulo Roberto Fernandes da Silva*

*Reclamado: Padaria Santo Antônio*

*Origem: Vara do Trabalho de Currais Novos*

***Arrematação. Exclusão do imóvel contíguo.*** O Meirinho certificou que o imóvel arrematado tem área total de 164,04 m<sup>2</sup>, sendo que o piso superior (80,02 m<sup>2</sup>) se compõe de 2 quartos, 2 banheiros, 1 sala e 1 terraço com varanda externa e que o piso inferior é



composto por duas lojas comerciais, enquanto que o outro imóvel (...) não tem área descrita no documento, é o que está Registrado sob o nº 11.696, (...) pois as confrontações coincidem, (...) o prédio tem passagens de acesso independentes, evidenciando que a arrematação se restringe ao imóvel descrito nos autos desde o Auto de Penhora, isto é, que apenas o imóvel registrado sob nº 11.471, do Livro 3-V, fls. 179:180 do 1º Cartório, foi arrematado, e, em face disso, devem ser retificados o Auto de Arrematação, a Carta de Arrematação e o Mandado de Imissão e Posse para fazer neles constar expressamente a exclusão do imóvel registrado sob o nº 11.696, livro 3-V, fls. 225:226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz /RN. Agravo de petição provido parcialmente.

### *I Relatório*

*Agravo de petição interposto por José Francisco Filho e OUTRA, buscando a reforma da decisão proferida pelo juízo da Vara do Trabalho de Currais Novos, que indeferiu seus pedidos de anulação do Auto de Arrematação e suspensão dos efeitos da Carta de Arrematação e do Mandado de Imissão na posse do imóvel arrematado (fl. 121) Alegam a ocorrência de ERRO MATERIAL constante no Auto de Arrematação, refletido nos demais documentos dele decorrente, sustentando que a descrição do imóvel posta no Auto de Arrematação não coincide com a descrição do Registro Imobiliário no qual foi efetivada a penhora.*

*Argumentam que a certidão do Oficial de Justiça, em que se fundamentou o Juízo, também é equivocada tendo em vista que : a) o imóvel incluído indevidamente na descrição do bem arrematado não foi agregado a outro, eis que foi adquirido pelos agravantes em 26 de setembro 1975, portanto, menos de um ano antes de ser adquirido o outro bem, em 23 de março de 1974; b) sendo proprietários dos dois imóveis, os agravantes efetivaram melhorias de forma a manter a sua atividade comercial no primeiro pavimento do imóvel arrematado e edificar sua moradia em um segundo pavimento dos **dois bens**; c) tendo em vista que o segundo pavimento é residencial, existe apenas um meio de acesso; d) a descrição contida no Auto de Arrematação incluiu parte do imóvel*





*não penhorado, INDUZINDO, INCLUSIVE, O PRÓPRIO ARREMATANTE EM ERRO. (destaques originais) Asseveram que tendo a penhora recaído sobre um imóvel, não há de haver imissão na posse de outro imóvel; que não há gravame sobre o imóvel registrado sob nº 11.696. Invocam o princípio da não prejudicialidade do devedor, citam doutrina e tecem considerações, Requerem a suspensão do feito, a nulidade do Auto de Arrematação de fl 71, e a lavratura de novo Auto de Arrematação, corrigindo-se o erro material apontado, para excluir da descrição do bem arrematado o imóvel registrado sob o nº 11.696, no livro 3-V, do Primeiro Cartório Extrajudicial de Santa Cruz-RN. Sem contraminuta. Sem vistas ao Ministério Público do Trabalho, matéria não prevista na Resolução nº. 039/2003 desta Corte.*

### II Fundamentos do Voto

*O agravo, em que se discute a arrematação de um imóvel, antes penhorado, foi interposto, na verdade, por José Francisco Filho e sua mulher, Maria Arlete Duarte, identificada no instrumento procuratório de fl. 113 e na Certidão de Casamento de fl. 117, tendo sido regularmente interposto.*

*Conheço.*

### Mérito

*Os agravantes alegam a existência de erro na arrematação havida no processo, afirmando que a descrição do imóvel posta no Auto de Arrematação não coincide com a descrição do Registro Imobiliário no qual foi averbada a penhora, acrescentando que o imóvel incluído indevidamente no Auto de Arrematação foi adquirido em 26.09.1975, e não agregado a outro. Ou seja, afirmam que apenas um imóvel foi arrematado e não dois.*

*O Auto de fl. 55, lavrado em 09.10.2000, consigna a penhora e avaliação de Um prédio destinado ao funcionamento de um supermercado e uma panificadora, com pavimento térreo e*



superior, situado na cidade e comarca de Santa Cruz, RN, na rua Senador Georgino Avelino, esquina com a Praça Pres. Vargas, com área de 164,04 m<sup>2</sup> (soma do pavimento inferior com a área do pavimento superior, limitando-se ao NORTE: com a casa de Nilson Bezerra de Lima (...) tendo como proprietário atual o Sr. JOSE FRANCISCO FILHO (CPF 010.933.124-91), TUDO REGISTRADO NO CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL de Imóveis da Comarca de Santa Cruz, no Livro nº 2 FC-Registro Geral, Matrícula nº 2.859, fls. 76 (Ficha 11.471.3-V) e Ficha nº 76. O pavimento inferior é constituído de quatro divisões, onde funcionam quatro pequenas lojas, sendo o pavimento superior utilizado como residência a qual possui quatro quartos, cozinha, duas salas, terraço e três banheiros, tudo avaliado em R\$80.000,00(Oitenta Mil Reais).

***O Auto de Penhora, efetivamente não explicita as dimensões do prédio construído (largura, comprimento e altura), tampouco as medidas do terreno em que se encontra encravado, revelando omissão do Juízo, no particular, repetida no Auto de Arrematação, na Carta de Arrematação e no Mandando de Imissão e Posse, de fls. 71/72, 88/89 e 90/91, contudo, sabe-se que o imóvel tem 2 pavimentos, cada um com 82,02 m<sup>2</sup>, e o Edital de Leilão especifica exatamente o imóvel descrito no Auto de Penhora. (fl 61) As certidões de Registro de Imóvel, do 1º Cartório Judicial de Santa Cruz/RN, fls 115 e 1146, comprovam que o Sr. José Francisco Filho e sua mulher (executados) possuem 2 imóveis, situados em área adjacente, ambos adquiridos do Sr. Nilson Bezerra de Lima e sua mulher Dilma Maria de Medeiros, sendo uma casa residencial situada na Rua Senador Georgino Avelino, nº 57 (antigo 431) centro, Santa Cruz-RN, com limites (...) Ao Sul: com prédio da padaria Santo Antônio, adquirida em 26.09.1975, e um PRÉDIO destinado ao funcionamento de um supermercado e uma panificadora, também, situado na Rua Senador Georgino Avelino, medindo uma área de 82,02m<sup>2</sup>, com os limites que são Ao Norte: com a casa de Nilson Bezerra de Lima, adquirido em 07.05.1974.***

*O Meirinho certificou que o imóvel arrematado tem área total de 164,04 m<sup>2</sup>, sendo que o piso superior (80,02 m<sup>2</sup>) se compõe de 2*



quartos, 2 banheiros, 1 sala e 1 terraço com varanda externa **que** o piso inferior é composto por duas lojas comerciais, enquanto **que** o outro imóvel(...) não tem área descrita no documento , é o **que** está Registrado sob o nº 11.696, (...) pois as confrontações coincidem, é localizado na mesma rua e tem o seu piso superior composto por uma sala ampla subdividida em duas, dois quartos, uma cozinha, um banheiro, uma despensa e uma área de serviço e o piso inferior composto por três pequenas lojas comerciais, **que** na soma das áreas dos pavimentos inferiores e superiores teremos uma área superior a 324 m2 e que o prédio tem passagens de acesso independentes, **evidenciando que a arrematação se restringe ao imóvel descrito nos autos desde o Auto de Penhora, isto é, que apenas o imóvel registrado sob nº 11.471, do Livro 3-V, fls. 179:180 do 1º Cartório, foi arrematado.**

*Neste ponto, no apelo, é irrelevante o fato do executado não ter providenciado a averbação, no registro de imóveis, das edificações residenciais que efetuou nos pavimentos superiores, de cada um dos imóveis, conforme está noticiado na certidão de fl. 146.*

***Em face disso, devem ser retificados o Auto de Arrematação (fl. 71/72), a Carta de Arrematação (fl. 90/91) e o Mandado de Imissão e Posse (fls. 88/89) para fazer neles constar expressamente a exclusão do imóvel registrado sob o nº 11.696, livro 3-V, fls. 225/226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz /RN.***

*Provimento parcial*

### III Dispositivo

***Conheço do agravo de petição, e, no mérito, dou-lhe provimento parcial para determinar a retificação do Auto de Arrematação (fl. 71/72), da Carta de Arrematação (fl. 90/91), e do Mandado de Imissão e Posse (fls. 88/89) para fazer neles constar***



*expressamente a exclusão do imóvel registrado sob o nº 11.696, livro 3-V, fls. 225/226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz /RN.*



*Acordam os Desembargadores Federais e o Juiz da Egrégia 2ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 21ª Região, por unanimidade, conhecer do agravo de petição. Mérito: por unanimidade, dar provimento parcial ao agravo de petição para determinar a retificação do Auto de Arrematação (fl. 71/72), da Carta de Arrematação (fl. 90/91), e do Mandado de Imissão e Posse (fls. 88/89) para fazer neles constar expressamente a exclusão do imóvel registrado sob o nº 11.696, livro 3-V, fls. 225/226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz /RN.*

*Natal/RN, 04 de novembro de 2009.*

*Joaquim Sílvio Caldas Juiz Relator"*

*Divulgado no DEJT nº 364, em 24/11/2009 (terça-feira) e Publicado em 25/11/2009 (quarta-feira). Traslado nº 1124/2009.*

Contudo, o caso concreto não consubstancia a hipótese mencionada, se distinguindo dela porque, no caso concreto houve avaliação de ambos os imóveis (contíguos e interligados), como se fora um único, a saber, aquele objeto da constrição judicial.

Na hipótese do caso concreto, o vício de nulidade decorrente, na melhor hipótese, de erro material, a partir de Edital não correspondente ao ato judicial da penhora, contamina a totalidade da praça, da arrematação e da imissão na posse.

A jurisprudência pátria é pacífica neste sentido, como se depreende do aresto a seguir transcrito apenas como exemplo:

***"TJ-RS - Mandado de Segurança MS 185071388 RS (TJ-RS)***

*Data de publicação: 19/03/1986*



*Ementa: MANDADO DE SEGURANÇA. ANULACAO DE ARREMATACÃO, POR VICIO DE NULIDADE. INEXISTENCIA DE DIREITO LIQUIDO E CERTO SOBRE O BEM ADQUIRIDO EM LEILAO NULO. COM A ANULACAO DE PRACA OU LEILAO, POR VICIO DE NULIDADE, O ARREMATANTE FAZ JUS, APENAS, A DEVOLUCAO DO VALOR DO LANCE CORRIGIDO, PORQUE O ATO DE TRANSFERENCIA PERDEU A EFICACIA E, DE CONSEQUENCIA, O ADQUIRENTE NAO TEM DIREITO LIQUIDO E CERTO SOBRE O BEM ARREMATADO. HONORARIA INDEVIDA. ORDEM DENEGADA, COM A CASSACAO DE LIMINAR DEFERIDA.*

*(Mandado de Segurança Nº 185071388, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Alçada do RS, Relator: Celeste Vicente Rovani, Julgado em 19/03/1986)."*

Apenas por amor ao debate, nem se diga que a inclusão do segundo imóvel na Carta de Arrematação e no Mandado de Imissão de Posse decorreu de ordem proferida em sede de Mandado de Segurança, porquanto essa ordem se restringiu ao descrito - errônea e inopinadamente - no Auto de Segunda Praça e Arrematação, ou seja, em evidente ERRO MATERIAL cuja invalidação, retificação ou correção compete, exclusivamente, ao primeiro grau, onde esse ERRO foi cometido.

A Autoridade Coatora, esse D. Juízo, após a correção, poderá comunicar à D. Relatora do Mandado de Segurança que, à toda evidência, perderá o objeto.

Destaque-se, para constar, que eventual não reconhecimento da nulidade de todos os atos, como ao final se requer, implicará em violação direta e frontal ao que dispõe o art. 5º, inciso LIV, da Constituição Federal, já que ninguém pode ser privado de seus bens sem o devido processo legal, bem como violação ao que dispõe o art. 880, *caput* e § 3º, e art. 888, ambos da CLT, assim como violação ao que dispõe os arts. 693 e 694, § 1º, do CPC/73, atuais arts. 901 e 903, 1º, inciso I, do NCPC.

De toda sorte, a correção do erro material aqui apontado não exclui a total nulidade da arrematação por falta de citação, bem como por preço vil, já arguidas em sede de Embargos, não acolhidos, cuja reforma está sendo perseguida em sede de Agravo de Petição.



Ressalva, ainda, a requerente, a possibilidade de ajuizamento de Ação Autônoma de que trata o §4º do artigo 903 do novo CPC, quanto ao imóvel da Av. Epitácio Pessoa. Quanto ao imóvel da Rua Saddock de Sá, a penhora é inexistente, motivo do evidente ERRO MATERIAL contido no Auto de Arrematação o que não impede, na improvável hipótese de sua não retificação, do manuseio dos remédios processuais cabíveis.

Recorde-se, por fim, que nenhum prejuízo haverá para a reclamante, que, inclusive, já recebeu e levantou o valor depositado para remissão da dívida.

Por todo o exposto, com fulcro no inciso I do artigo 494, do novo CPC, é a presente para requerer a Vossa Excelência que, em razão do erro material contido no Auto de Arrematação, na Carta de Arrematação e no Mandado de Imissão de Posse, TORNE NULOS O EDITAL, A PRAÇA, O AUTO DE ARREMATAÇÃO, A CARTA DE ARREMATAÇÃO e O MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE.

Termos em que,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 27 de junho de 2016

Ana Lucia d'Arrochella Lima

OAB-RJ 63.522

Guilherme d'Arrochella Lima Salalberry

OAB-RJ 150.173

Patrícia Mattoso de Almeida Serrano

OAB-RJ 1621-B





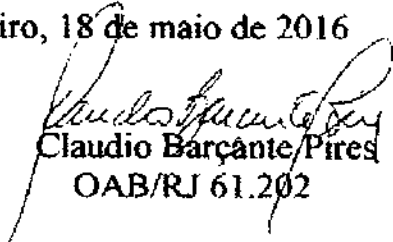
**Tostes Malta**  
Advogados Associados

Ofício de Registro de Imóveis  
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro  
Página 17440  
Certificado Eletronicamente

## SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço, com reservas de iguais poderes, aos Drs. Ana Lúcia d'Arrochella Lima, OAB/RJ 63.522, Guilherme d'Arrochella Lima Sallaberry, OAB/RJ 150.173, Ana Paula d'Arrochella Lima dos Santos, OAB/RJ 151.195, todos com escritório na Rua da Assembléia, nº 10, Grupo 3412, Centro, Rio de Janeiro, CEP 20.011-901, os poderes a mim concedidos por Assespa - Associação Educacional São Paulo Apóstolo.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2016

  
Claudio Barçante Pires  
OAB/RJ 61.202

Rua Senador Dantas, 1712 - Centro - Rio de Janeiro - RJ - Cep: 20.011-901 - Tel: (021)2262-4008  
www.tostesmalta.com.br - tostesmalta@tostesmalta.com.br - Fax: (021)2220-4514



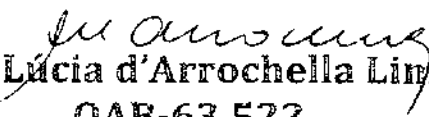
Assinado eletronicamente por: ANA LUCIA D ARROCHELLA LIMA - 27/06/2016 10:20 - fd26142  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=16062710174316700000037622896>  
Número do processo: ATOrd 0010657-75.2013.5.01.0039  
Número do documento: 16062710174316700000037622896

ID: fd26142 - Pág. 1

## SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço, com reservas, à doutora, Patrícia Mattoso de Almeida Serrano, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/RJ sob o nº 1621-B, com escritório à Rua José Roberto Macedo Soares, nº 19, Gávea, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.470-100, os poderes que me foram conferidos por **ASSESPA - ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL APÓSTOLO SÃO PAULO**

Rio de Janeiro, 23 de junho de 2016

  
**Ana Lúcia d'Arrochella Lima**  
**OAB-63.522**





**Processo nº 0010657-75.2013.5.01.0039**

**ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA**, nos autos da ação em epígrafe, vem requerer a habilitação da advogada, Ana Lucia d'Arrochella Lima, OAB - RJ 63.522, CPF 754.670.897-49.

Rio de Janeiro, 27 de junho de 2016.

**Ana Lúcia d'Arrochella Lima**

**OAB - 63.522**



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO  
39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro  
RUA DO LAVRADIO, 132, 6º andar, CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20230-070  
tel: (21) 23805139 - e.mail: vt39.rj@trt1.jus.br

**PROCESSO: 0010657-75.2013.5.01.0039**  
CLASSE: AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO (985)  
RECLAMANTE: FLAVIA BRANDAO MORITZ  
RECLAMADO: ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-ASSESPA e outros (3)

## DESPACHO PJe-JT

Ao Leiloeiro MARCOS LEONARDO DE MELLO COSTA e aos Arrematantes PAULO MANEIRO BOUZON e ROBERTO MANEIRO BOUZON, em cinco dias.

Após, voltem os autos conclusos.

RIO DE JANEIRO , 27 de Junho de 2016



**EXMA. SR<sup>a</sup>. DESEMBARGADORA FEDERAL DO TRABALHO -**

**DR<sup>a</sup>. TANIA GARCIA**

**PROCESSO N<sup>o</sup> 0010657-75.2013.5.01.0039**

**ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA**, nos autos do processo em referência em que contende com **FLAVIA BRANDÃO MORITZ**, vem, por seus advogados abaixo assinados, oferecer manifestação com o intuito de noticiar fatos que ocorreram após a interposição do Agravo de Petição sob vossa relatoria, trazendo os elementos que passa a expor:

Homologada a arrematação por preço vil, sem que tivesse a penhora sido regularmente formalizada, ante a ausência de depositário e sem que houvesse sido regular e corretamente citada a executada, interpôs a executada Agravo de Petição.

O juízo de primeiro grau, cautelarmente, e por já haver sido satisfeito o pagamento integral do débito pela executada, com liberação integral do valor para a reclamante, indeferiu o pedido de expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse. Contra esse indeferimento, impetraram os arrematantes mandado de segurança que, em sede de liminar, satisfizesse integralmente a pretensão ali deduzida, o que ensejou a interposição de Agravo Regimental.

Ocorre que, ao examinar os autos, constatou a aqui requerente **GRAVÍSSIMO ERRO MATERIAL** contido quando da lavratura do Auto de Segunda Praça e Arrematação, bem como na Carta de Arrematação e, ainda, no Mandado de Imissão na posse expedidos em favor dos arrematantes, no que diz respeito ao imóvel penhorado e arrematado.

Incontinente, apresentou petição perante o juízo de primeiro grau no seguinte teor:

Conforme se verifica da petição datada de 25 de janeiro de 2015 (id f3116cd), requereu a exequente penhora no imóvel situado na Av. Epitácio Pessoa 1664, devidamente registrado no 5<sup>o</sup> Ofício do Registro de Imóveis da Capital - RJ sob a **matrícula 98.598**.



Ilustra a petição a Certidão do referido imóvel, matrícula 98.598, constituído do "Prédio e respectivo terreno situado na Av. Eptacio Pessoa nº 654, medindo em sua totalidade 10,0 m de largura por 35,50 de comprimento, confrontando à direita com o nº 658, à esquerda com o nº 648 e nos fundos com terreno nº 276 da Rua Almirante Sadock de Sá" (id 722b6e6).

O mandado de penhora e avaliação determina a penhora e avaliação do imóvel localizado na Avenida Eptácio Pessoa nº 1664 (antigo 654), Ipanema, CONFORME CERTIDÃO DE RGI EM ANEXO (Id 2f5a37f, com destaque nosso), referindo-se à certidão relativa ao imóvel com **matrícula 98.598**.

A certidão do Sr. Oficial de Justiça (id bc12b51), registra que foi procedida à penhora e avaliação do imóvel mas que não pode dar ciência da penhora e nomear fiel depositário "porque encontrei o prédio fechado", ou seja, a penhora e avaliação foram feitas, exclusivamente, à vista do imóvel por fora e da Certidão do 5º RGI referente à matrícula 98.598.

O Auto de Penhora e Avaliação (id 5b27ade) consigna como discriminação do bem:

*"Prédio e respectivo terreno situado na Avenida Eptácio Pessoa nº 1664, Ipanema, com fundos para a Rua Almirante Sadock de Sá, nº 276, Ipanema, inscrito na matrícula nº 98.598, conforme cópia de certidão expedida pelo 5º ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro."*

A averbação da penhora, decorrente do Ofício expedido em 27 de abril de 2015 ocorreu, por obvio, na matrícula nº 98.598, conforme resposta fornecida em 08.07.2015 (id 6b1f541).

Contudo, foi publicado Edital, sob a orientação do Sr. Leiloeiro Marcos Costa (id 066bf54), que, sem autorização legal, introduziu "acréscimo" INEXISTENTE no Auto de Penhora, na forma abaixo destacada (id 737290a):

*"PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO situado na Av. Eptácio Pessoa, nº 1.664 com fundos pela Rua Almirante Saddock de Sá, nº 276, Ipanema, Rio de Janeiro, com área edificada de 4.558m². FRE nº 0.142.547-9, C. L. 06469-1, registrado no 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital, na Matrícula 98.598, Livro 2, Fls. 1. (destaques na parte acrescentada e não consignada no auto de penhora)."*

Mas não foi só!

Em novo acréscimo, sem autorização legal, e sem que houvesse recaído sobre ele qualquer constrição judicial, um segundo imóvel foi incluído na segunda praça e indevidamente arrematado, já que o senhor Leiloeiro, não se sabe porque razão, consigna no Auto de Segunda Praça e Arrematação a descrição do imóvel que, "**conforme fls. 183 (id 5b27ade)**:

*"PREDIO E RESPECTIVO TERRENO situado na Av. Eptacio Pessoa, nº 1664 com fundos pela Rua Almirante Saddock de Sá nº 276, Ipanema, com área edificada de 4.558m². FRE nº 0.142.547-9, C. L. 0649-1 que*



compreendem as matrículas 98.598 e 98.588 registradas no 5º Oficial do Registro de imóveis da Capital, medindo 10m de largura por 35,5m de comprimento, confrontando à direita com o nº 648 e, nos fundos com o terreno nº 276 da Rua Almirante Saddock de Sá que mede 12m de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante Saddock de Sá, 14,96 de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de 3m, o 2º de 2,96 e o 3º de 9m de extensão 37,96 pelo lado direito e 35m pelo lado esquerdo em linhas paralelas à Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o de nº 266 e aos fundos com o prédio antigo 654 (atual 1664) da Eptácio Pessoa." (destaques nossos referentes à inclusão indevida pelo senhor leiloeiro).

Ora! O Auto de penhora fls. 183 (id 5b27ade), conforme já acima transcrito, descreve o imóvel penhorado como:

*"Prédio e respectivo terreno situado na Avenida Eptácio Pessoa nº 1664, Ipanema, com fundos para a Rua Almirante Saddock de Sá, nº 276, Ipanema, inscrito na matrícula nº 98.598, conforme cópia de certidão expedida pelo 5º ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro"*

Portanto, repita-se, sem determinação legal, o senhor leiloeiro INCLUIU no Auto de Segunda Praça e Arrematação um outro imóvel, com outra matrícula e com outra metragem, NÃO ABRANGIDO PELA PENHORA REQUERIDA, EFETIVADA e REGISTRADA.

E assim destaque-se:

- 1) Não houve penhora recaindo sobre o imóvel situado na Rua Saddock de Sá nº 276, que não sofreu qualquer constrição judicial emanada desse D. Juízo;
- 2) Não houve registro de penhora desse imóvel na sua matrícula nº 98.588, no competente 5º RGI;
- 3) Não houve avaliação de terreno com 12m de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante Saddock de Sá, 14,96 de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de 3m, o 2º de 2,96m e o 3º de 9m de extensão 37,96m pelo lado direito e 35m pelo lado esquerdo em linhas paralelas à Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o de nº 266 e aos fundos com o prédio antigo 654 (atual 1664) da Eptácio Pessoa;
- 4) A "avaliação" feita pelo senhor Oficial de Justiça - sem sequer adentrar o imóvel, registre-se -, alcançou ambos os imóveis, porque contíguos, e não apenas o imóvel da matrícula 98.598.

A penhora efetivada no Auto de Penhora consigna:



- 1) Penhora do Prédio e respectivo terreno situado na Avenida Epitácio Pessoa nº 1664, Ipanema;
- 2) Inscrito na matrícula nº 98.598.

Para que dúvidas não parem, junta a requerente, com o presente, as respectivas certidões referentes às distintas matrículas dos distintos imóveis (Av. Epitácio Pessoa nº 1664, matrícula 98598, e Rua Saddock de Sá, nº 276, matrícula 98588).

Indubitável, portanto, o erro MATERIAL, a ensejar a nulidade da praça realizada, da arrematação e da imissão na posse, passível, inclusive, de revisão *ex officio* ou a requerimento.

Caso tivesse havido avaliações distintas para os dois imóveis e tivesse havido Edital mencionando ambos os imóveis, com as respectivas e distintas avaliações, bem como não tivessem acontecido as demais nulidades já apontadas no agravo de petição, poder-se-ia cogitar da nulidade de arrematação de apenas um dos imóveis, a saber, aquele sobre o qual sequer recaiu a penhora.

Esta a solução adotada pela jurisprudência para a hipótese mencionada, devendo ser ressaltado que a jurisprudência não deixa margem a dúvidas acerca da possibilidade de retificação do auto de arrematação quando visível e indiscutível o erro contido. A saber:

"AP nº. 01283-2009-921-21-00-3 fl. 1

Acórdão nº. 89.857

Agravo de Petição nº 01283-2009-921-21-00-3

*Juiz Relator: Joaquim Sílvio Caldas*

*Agravante: José Francisco Filho e outra Advogados: Renato Lima e Souza e outros Agravado: Paulo Herôncio de Oliveira*

*Advogado: Kelsiane de Medeiros Lima e outro Reclamante: Paulo Roberto Fernandes da Silva*

*Reclamado: Padaria Santo Antônio*

*Origem: Vara do Trabalho de Currais Novos*

**Arrematação. Exclusão do imóvel contíguo.** *O Meirinho certificou que o imóvel arrematado tem área total de 164,04 m<sup>2</sup>, sendo que o piso superior (80,02 m<sup>2</sup>) se compõe de 2 quartos, 2 banheiros, 1 sala e 1 terraço com varanda externa e que o piso inferior é composto por duas lojas comerciais, enquanto que o outro imóvel (...) não tem área descrita no*



documento , é o que está Registrado sob o nº 11.696, (...) pois as confrontações coincidem, (...) o prédio tem passagens de acesso independentes, evidenciando que a arrematação se restringe ao imóvel descrito nos autos desde o Auto de Penhora, isto é, que apenas o imóvel registrado sob nº 11.471, do Livro 3-V, fls. 179/180 do 1º Cartório, foi arrematado , e, em face disso , devem ser retificados o Auto de Arrematação, a Carta de Arrematação e o Mandado de Imissão e Posse para fazer neles constar expressamente a exclusão do imóvel registrado sob o nº 11.696, livro 3-V, fls. 225/226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz (RN). Agravo de petição provido parcialmente.

### *I Relatório*

*Agravo de petição interposto por José Francisco Filho e OUTRA, buscando a reforma da decisão proferida pelo juízo da Vara do Trabalho de Currais Novos, que indeferiu seus pedidos de anulação do Auto de Arrematação e suspensão dos efeitos da Carta de Arrematação e do Mandado de Imissão na posse do imóvel arrematado (fl. 121) Alegam a ocorrência de ERRO MATERIAL constante no Auto de Arrematação, refletido nos demais documentos dele decorrente, sustentando que a descrição do imóvel posta no Auto de Arrematação não coincide com a descrição do Registro Imobiliário no qual foi efetivada a penhora.*

*Argumentam que a certidão do Oficial de Justiça, em que se fundamentou o Juízo, também é equivocada tendo em vista que :* a) o imóvel incluído indevidamente na descrição do bem arrematado não foi agregado a outro, eis que foi adquirido pelos agravantes em 26 de setembro 1975, portanto, menos de um ano antes de ser adquirido o outro bem, em 23 de março de 1974; b) sendo proprietários dos dois imóveis, os agravantes efetivaram melhorias de forma a manter a sua atividade comercial no primeiro pavimento do imóvel arrematado e edificar sua moradia em um segundo pavimento dos **dois bens**; c) tendo em vista que o segundo pavimento é residencial, existe apenas um meio de acesso; d) a descrição contida no Auto de Arrematação incluiu parte do imóvel não penhorado, **INDUZINDO, INCLUSIVE, O PROPRIO ARREMATANTE EM ERRO.** (destaques originais) Asseveram que tendo a penhora recaído sobre um imóvel, não há de haver imissão na posse de outro imóvel; que não há gravame sobre o imóvel registrado sob nº 11.696. Invocam o princípio da não prejudicialidade do devedor, citam doutrina e tecem considerações, Requerem a suspensão do feito, a nulidade do Auto de Arrematação de fl 71, e a lavratura de novo Auto de Arrematação, corrigindo-se o erro material apontado, para excluir da descrição do bem arrematado o imóvel registrado sob o nº 11.696, no livro 3-V,



## II Fundamentos do Voto

O agravo, em que se discute a arrematação de um imóvel, antes penhorado, foi interposto, na verdade, por José Francisco Filho e sua mulher, Maria Arlete Duarte, identificada no instrumento procuratório de fl. 113 e na Certidão de Casamento de fl. 117, tendo sido regularmente interposto.

Conheço.

## Mérito

**Os agravantes alegam a existência de erro na arrematação havida no processo, afirmando que a descrição do imóvel posta no Auto de Arrematação não coincide com a descrição do Registro Imobiliário no qual foi averbada a penhora, acrescentando que o imóvel incluído indevidamente no Auto de Arrematação foi adquirido em 26.09.1975, e não agregado a outro. Ou seja, afirmam que apenas um imóvel foi arrematado e não dois.**

O Auto de fl. 55, lavrado em 09.10.2000, consigna a penhora e avaliação de Um prédio destinado ao funcionamento de um supermercado e uma panificadora, com pavimento térreo e superior, situado na cidade e comarca de Santa Cruz, RN, na rua Senador Georgino Avelino, esquina com a Praça Pres. Vargas, com área de 164,04 m<sup>2</sup> (soma do pavimento inferior com a área do pavimento superior, limitando-se ao NORTE: com a casa de Nilson Bezerra de Lima (...)) tendo como proprietário atual o Sr. JOSE FRANCISCO FILHO (CPF 010.933.124-91), TUDO REGISTRADO NO CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL de Imóveis da Comarca de Santa Cruz, no Livro nº 2 FC-Registro Geral, Matrícula nº 2.859, fls. 76 (Ficha 11.471.3-V) e Ficha nº 76. O pavimento inferior é constituído de quatro divisões, onde funcionam quatro pequenas lojas, sendo o pavimento superior utilizado como residência a qual possui quatro quartos, cozinha, duas salas, terraço e três banheiros, tudo avaliado em R\$80.000,00(Oitenta Mil Reais).

**O Auto de Penhora, efetivamente não explicita as dimensões do prédio construído (largura, comprimento e altura), tampouco as medidas do terreno em que se encontra**





*encravado, revelando omissão do Juízo, no particular, repetida no Auto de Arrematação, na Carta de Arrematação e no Mandando de Imissão e Posse, de fls. 71/72, 88/89 e 90/91, contudo, sabe-se que o imóvel tem 2 pavimentos, cada um com 82,02 m<sup>2</sup>, e o Edital de Leilão especifica exatamente o imóvel descrito no Auto de Penhora. (fl 61) As certidões de Registro de Imóvel, do 1º Cartório Judicial de Santa Cruz/RN, fls 115 e 1146, comprovam que o Sr. José Francisco Filho e sua mulher (executados) possuem 2 imóveis, situados em área adjacente, ambos adquiridos do Sr. Nilson Bezerra de Lima e sua mulher Dilma Maria de Medeiros, sendo uma casa residencial situada na Rua Senador Georgino Avelino, nº 57 (antigo 431) centro, Santa Cruz/RN, com limites (...) Ao Sul: com prédio da padaria Santo Antônio, adquirida em 26.09.1975, e um PRÉDIO destinado ao funcionamento de um supermercado e uma panificadora, também, situado na Rua Senador Georgino Avelino, medindo uma área de 82,02m<sup>2</sup>, com os limites que são Ao Norte: com a casa de Nilson Bezerra de Lima, adquirido em 07.05.1974.*

*O Meirinho certificou que o imóvel arrematado tem área total de 164,04 m<sup>2</sup>, sendo que o piso superior (80,02 m<sup>2</sup>) se compõe de 2 quartos, 2 banheiros, 1 sala e 1 terraço com varanda externa e que o piso inferior é composto por duas lojas comerciais, enquanto que o outro imóvel(...) não tem área descrita no documento, é o que está Registrado sob o nº 11.696, (...) pois as confrontações coincidem, é localizado na mesma rua e tem o seu piso superior composto por uma sala ampla subdividida em duas, dois quartos, uma cozinha, um banheiro, uma despensa e uma área de serviço e o piso inferior composto por três pequenas lojas comerciais, que na soma das áreas dos pavimentos inferiores e superiores teremos uma área superior a 324 m<sup>2</sup> e que o prédio tem passagens de acesso independentes, evidenciando que a arrematação se restringe ao imóvel descrito nos autos desde o Auto de Penhora, isto é, que apenas o imóvel registrado sob nº 11.471, do Livro 3-V, fls. 179/180 do 1º Cartório, foi arrematado.*

*Neste ponto, no apelo, é irrelevante o fato do executado não ter providenciado a averbação, no registro de imóveis, das edificações residenciais que efetuou nos pavimentos superiores, de cada um dos imóveis, conforme está noticiado na certidão de fl. 146.*

*Em face disso, devem ser retificados o Auto de Arrematação (fl. 71/72), a Carta de Arrematação (fl. 90/91) e o Mandado de Imissão e Posse (fls. 88/89) para fazer neles constar*



*expressamente a exclusão do imóvel registrado sob nº 11.696, livro 3-V, fls. 225/226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz/RN.*



*Provimento parcial*

### *III Dispositivo*

*Conheço do agravo de petição, e, no mérito, dou-lhe provimento parcial para determinar a retificação do Auto de Arrematação (fl. 71/72), da Carta de Arrematação (fl. 90/91), e do Mandado de Imissão e Posse (fls. 88/89) para fazer neles constar expressamente a exclusão do imóvel registrado sob o nº 11.696, livro 3-V, fls. 225/226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz/RN.*

*Acordam os Desembargadores Federais e o Juiz da Egrégia 2ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 21ª Região, por unanimidade, conhecer do agravo de petição. Mérito: por unanimidade, dar provimento parcial ao agravo de petição para determinar a retificação do Auto de Arrematação (fl. 71/72), da Carta de Arrematação (fl. 90/91), e do Mandado de Imissão e Posse (fls. 88/89) para fazer neles constar expressamente a exclusão do imóvel registrado sob o nº 11.696, livro 3-V, fls. 225/226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz/RN.*

*Natal/RN, 04 de novembro de 2009.*

*Joaquim Sílvio Caldas Juiz Relator"*

*Divulgado no DEJT nº 364, em 24/11/2009 (terça-feira) e Publicado em 25/11/2009 (quarta-feira). Traslado nº 1124/2009.*

Contudo, o caso concreto não consubstancia a hipótese mencionada, se distinguindo dela porque, no caso concreto houve avaliação de ambos os imóveis (contíguos e interligados), como se fora um único, a saber, aquele objeto da constrição judicial.

Na hipótese do caso concreto, o vício de nulidade decorrente, na melhor hipótese, de erro material, a partir de Edital não correspondente ao ato judicial da penhora, contamina a totalidade da praça, da arrematação e da imissão na posse.



A jurisprudência pátria é pacífica neste sentido, como se depreende do aresto a seguir transcrito apenas como exemplo:

**"TJ-RS - Mandado de Segurança MS 185071388 RS (TJ-RS)**

*Data de publicação: 19/03/1986*

*Ementa: MANDADO DE SEGURANÇA. ANULACAO D E ARREMATACÃO, POR VICIO DE NULIDADE. INEXISTENCIA DE DIREITO LIQUIDO E CERTO SOBRE O BEM ADQUIRIDO EM LEILAO NULO. COM A ANULACAO DE PRACA OU LEILAO, POR VICIO D E NULIDADE, O ARREMATANTE FAZ JUS, APENAS, A DEVOLUCAO DO VALOR DO LANCE CORRIGIDO, PORQUE O ATO DE TRANSFERENCIA PERDEU A EFICACIA E, DE CONSEQUENCIA, O ADQUIRENTE NAO TEM DIREITO LIQUIDO E CERTO SOBRE O BEM ARREMATADO. HONORARIA INDEVIDA. ORDEM DENEGADA, COM A CASSACAO DE LIMINAR DEFERIDA.*

*(Mandado de Segurança N° 185071388, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Alçada do RS, Relator: Celeste Vicente Rovani, Julgado em 19/03/1986)."*

Apenas por amor ao debate, nem se diga que a inclusão do segundo imóvel na Carta de Arrematação e no Mandado de Imissão de Posse decorreu de ordem proferida em sede de Mandado de Segurança, porquanto essa ordem se restringiu ao descrito - errônea e inopinadamente - no Auto de Segunda Praça e Arrematação, ou seja, em evidente ERRO MATERIAL cuja invalidação, retificação ou correção compete, exclusivamente, ao primeiro grau, onde esse ERRO foi cometido.

A Autoridade Coatora, esse D. Juízo, após a correção, poderá comunicar à D. Relatora do Mandado de Segurança que, à toda evidência, perderá o objeto.

Destaque-se, para constar, que eventual não reconhecimento da nulidade de todos os atos, como ao final se requer, implicará em violação direta e frontal ao que dispõe o art. 5º, inciso LIV, da Constituição Federal, já que ninguém pode ser privado de seus bens sem o devido processo legal, bem como violação ao que dispõe o art. 880, *caput* e § 3º, e art. 888, ambos da CLT, assim como violação ao que dispõe os arts. 693 e 694, § 1º, do CPC/73, atuais arts. 901 e 903, 1º, inciso I, do NCPC.

De toda sorte, a correção do erro material aqui apontado não exclui a total nulidade da arrematação por falta de citação, bem como por preço vil, já arguidas em sede de Embargos, não acolhidos, cuja reforma está sendo perseguida em sede de Agravo de Petição.



Ressalva, ainda, a requerente, a possibilidade de ajuizamento de Ação Autônoma de que trata o §4º do artigo 903 do novo CPC, quanto ao imóvel da Av. Epitácio Pessoa. Quanto ao imóvel da Rua Saddock de Sá, a penhora é inexistente, motivo do evidente ERRO MATERIAL contido no Auto de Arrematação o que não impede, na improvável hipótese de sua não retificação, do manuseio dos remédios processuais cabíveis.

Recorde-se, por fim, que nenhum prejuízo haverá para a reclamante, que, inclusive, já recebeu e levantou o valor depositado para remissão da dívida.

Por todo o exposto, com fulcro no inciso I do artigo 494, do novo CPC, é a presente para requerer a Vossa Excelência que, em razão do erro material contido no Auto de Arrematação, na Carta de Arrematação e no Mandado de Imissão de Posse, TORNE NULOS O EDITAL, A PRAÇA, O AUTO DE ARREMATAÇÃO, A CARTA DE ARREMATAÇÃO e O MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE."

O requerimento encontra-se pendente de análise e decisão pelo MM Juízo da 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro. Caso o faça, anulando o processo desde a penhora, poderá o Agravo de Petição perder o objeto.

Contudo, mesmo antes da decisão do juízo *a quo*, ou na remota hipótese de que decidindo, venha, aquele juízo, a manter a triplamente nula penhora, arrematação e imissão na posse, pode esse E. Tribunal, em sede de Agravo de Petição, conhecer e decidir da matéria, inclusive *ex officio*, pelo princípio da ampla devolutibilidade ao segundo grau dos recursos interpostos contra decisão proferida pelo primeiro grau jurisdição.

Nessa ordem, reportando-se a agravante, ora requerente, ao inteiro teor da petição acima transcrita, que adota como razões na presente peça, dirige a Vossa Excelência, além do contido nas razões de Agravante, a mesma pretensão já deduzida em primeiro grau, com fulcro no inciso I do artigo 494, do novo CPC, **para requerer**, em razão do erro material contido no Auto de Arrematação, na Carta de Arrematação e no Mandado de Imissão de Posse, **que TORNE NULOS O EDITAL, A PRAÇA, O AUTO DE ARREMATAÇÃO, A CARTA DE ARREMATAÇÃO e O MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE.**

Termos em que,

Pede deferimento.



Rio de Janeiro, 27 de junho de 2016



Ana Lucia d'Arrochella Lima

OAB-RJ 63.522

Guilherme d'Arrochella Lima Salalberry

OAB-RJ 150.173

Patrícia Mattoso de Almeida Serrano

OAB-RJ 1621-B

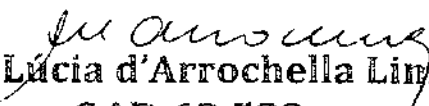




## SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço, com reservas, à doutora, Patrícia Mattoso de Almeida Serrano, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/RJ sob o nº 1621-B, com escritório à Rua José Roberto Macedo Soares, nº 19, Gávea, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.470-100, os poderes que me foram conferidos por **ASSESPA - ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL APÓSTOLO SÃO PAULO**

Rio de Janeiro, 23 de junho de 2016

  
**Ana Lúcia d'Arrochella Lima**  
**OAB-63.522**





28/06/2016

Número: **0010657-75.2013.5.01.0039**

Data Autuação: 22/07/2013

Classe: **AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO**

Valor da causa: **R\$ 50.000,00**

Partes	
Tipo	Nome
RECLAMANTE	FLAVIA BRANDAO MORITZ
ADVOGADO	CELSO BARRETO NETO - OAB: RJ71427
ADVOGADO	CARLA BARRETO - OAB: RJ47588
RECLAMADO	ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-ASSESPA
ADVOGADO	ANA LUCIA D ARROCHELLA LIMA - OAB: RJ63522
ADVOGADO	Claudio Barçante Pires - OAB: RJ61202
ADVOGADO	RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA - OAB: RJ73770-A
ADVOGADO	MARIA ALICE DE MACEDO REGO BESOURO CINTRA - OAB: RJ028550
RECLAMADO	INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA - ICI
ADVOGADO	MARIA ALICE DE MACEDO REGO BESOURO CINTRA - OAB: RJ028550
RECLAMADO	ASSOCIACAO PARA MODERNIZACAO DA EDUCACAO-APME
ADVOGADO	MARIA ALICE DE MACEDO REGO BESOURO CINTRA - OAB: RJ028550
RECLAMADO	RONALD GUIMARAES LEVINSOHN - CPF: 003.172.417-53
ADVOGADO	Claudio Barçante Pires - OAB: RJ61202
ADVOGADO	RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA - OAB: RJ73770-A
ADVOGADO	MARIA ALICE DE MACEDO REGO BESOURO CINTRA - OAB: RJ028550
PERITO	MARCOS LEONARDO DE MELLO COSTA - CPF: 044.072.907-65
TERCEIRO INTERESSADO	BANCO BRADESCO SA
ADVOGADO	ANA MARIA PEREZ LUCAS DE BARROS - OAB: RJ1545-A
TERCEIRO INTERESSADO	PAULO MANEIRO BOUZON
ADVOGADO	JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - OAB: RJ169984
ADVOGADO	RODRIGO DA HORA SANTOS - OAB: RJ143856
TERCEIRO INTERESSADO	ROBERTO MANEIRO BOUZON
ADVOGADO	JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - OAB: RJ169984
ADVOGADO	RODRIGO DA HORA SANTOS - OAB: RJ143856
TERCEIRO INTERESSADO	GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A.
ADVOGADO	ELIANE VAZ PIRES DA SILVA - OAB: RJ28134

Documentos			
Id.	Data de Juntada	Documento	Tipo
d5733 bf	27/06/2016 10:20	manifestação	Manifestação





PROCESSO Nº 0010657-75.2013.5.01.0039

**ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA**, nos autos do processo em referência em que contende com **FLAVIA BRANDÃO MORITZ**, vem por sua advogada abaixo assinada, expor e afinal requerer o que se segue.

Vem a requerente apontar gravíssimo ERRO MATERIAL contido no Auto de Segunda Praça e Arrematação, na Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na posse expedidos em favor dos arrematantes, no que diz respeito ao imóvel penhorado e arrematado.

Conforme se verifica da petição datada de 25 de janeiro de 2015 (id f3116cd), requereu a exequente penhora no imóvel situado na Av. Epitácio Pessoa 1664, devidamente registrado no 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital - RJ sob a matrícula 98.598.

Ilustra a petição a Certidão do referido imóvel, matrícula 98.598, constituído do "*Prédio e respectivo terreno situado na Av. Epitacio Pessoa nº 654, medindo em sua totalidade 10,0 m de largura por 35,50 de comprimento, confrontando à direita com o nº 658, à esquerda com o nº 648 e nos fundos com terreno nº 276 da Rua Almirante Sadock de Sá*" (id 722b6e6).

O mandado de penhora e avaliação determina a penhora e avaliação do imóvel localizado na Avenida Epitácio Pessoa nº 1664 (antigo 654), Ipanema, CONFORME CERTIDÃO DE RGI EM ANEXO (Id 2f5a37f, com destaque nosso), referindo-se à certidão relativa ao imóvel com matrícula 98.598.

A certidão do Sr. Oficial de Justiça (id bc12b51), registra que foi procedida à penhora e avaliação do imóvel mas que não pode dar ciência da penhora e nomear fiel depositário "*porque encontrei o prédio fechado*", ou seja, a penhora e avaliação foram feitas, exclusivamente, à vista do imóvel por fora e da Certidão do 5º RGI referente à matrícula 98.598.



*"Prédio e respectivo terreno situado na Avenida Epitácio Pessoa nº 1664, Ipanema, com fundos para a Rua Almirante Sadock de Sá, nº 276, Ipanema, inscrito na matrícula nº 98.598, conforme cópia de certidão expedida pelo 5º ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro."*

A averbação da penhora, decorrente do Ofício expedido em 27 de abril de 2015 ocorreu, por óbvio, na matrícula nº 98.598, conforme resposta fornecida em 08.07.2015 (id 6b1f541).

Contudo, foi publicado Edital, sob a orientação do Sr. Leiloeiro Marcos Costa (id 066bf54), que, sem autorização legal, introduziu "acréscimo" INEXISTENTE no Auto de Penhora, na forma abaixo destacada (id 737290a):

*"PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO situado na Av. Epitácio Pessoa, nº 1.664 com fundos pela Rua Almirante Sadock de Sá, nº 276, Ipanema, Rio de Janeiro, com área edificada de 4.558m². FRE nº 0.142.547-9, C. L. 06469-1, registrado no 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital, na Matrícula 98.598, Livro 2, Fls. 1. (destaques na parte acrescentada e não consignada no auto de penhora)."*

Mas não foi só!

Em novo acréscimo, sem autorização legal, e sem que houvesse recaído sobre ele qualquer constrição judicial, um segundo imóvel foi incluído na segunda praça e indevidamente arrematado, já que o senhor Leiloeiro, não se sabe porque razão, consigna no Auto de Segunda Praça e Arrematação a descrição do imóvel que, "conforme fls. 183 (id 5b27ade):

*"PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO situado na Av. Epitácio Pessoa, nº 1664 com fundos pela Rua Almirante Sadock de Sá nº 276, Ipanema, com área edificada de 4.558m². FRE nº 0.142.547-9, C. L. 0649-1 que compreendem as matrículas 98.598 e 98.588 registradas no 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital, medindo 10m de largura por 35,5m de comprimento, confrontando à direita com o nº 648 e, nos fundos com o terreno nº 276 da Rua Almirante Sadock de Sá que mede 12m de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante Sadock de Sá, 14,96 de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de 3m, o 2º de 2,96 e o 3º de 9m de extensão 37,96 pelo lado direito e 35m pelo lado esquerdo em linhas paralelas à Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o de nº 266 e aos fundos com o prédio antigo 654 (atual 1664) da Epitácio Pessoa." (destaques nossos referentes à inclusão indevida pelo senhor leiloeiro).*



Ora! O Auto de penhora fls. 183 (id 5b27ade), conforme já acima transcrito, descreve o imóvel penhorado como:

*"Prédio e respectivo terreno situado na Avenida Eptácio Pessoa nº 1664, Ipanema, com fundos para a Rua Almirante Saddock de Sá, nº 276, Ipanema, inscrito na matrícula nº 98.598, conforme cópia de certidão expedida pelo 5º ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro"*

Portanto, repita-se, sem determinação legal, o senhor leiloeiro INCLUIU no Auto de Segunda Praça e Arrematação um outro imóvel, com outra matrícula e com outra metragem, **NÃO ABRANGIDO PELA PENHORA REQUERIDA, EFETIVADA e REGISTRADA.**

E assim destaque-se:

- 1) Não houve penhora recaindo sobre o imóvel situado na Rua Saddock de Sá nº 276, que não sofreu qualquer constrição judicial emanada desse D. Juízo;
- 2) Não houve registro de penhora desse imóvel na sua matrícula nº 98.588, no competente 5º RGI;
- 3) Não houve avaliação de terreno com 12m de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante Saddock de Sá, 14,96 de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de 3m, o 2º de 2,96m e o 3º de 9m de extensão 37,96m pelo lado direito e 35m pelo lado esquerdo em linhas paralelas à Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o de nº 266 e aos fundos com o prédio antigo 654 (atual 1664) da Eptácio Pessoa;
- 4) A "avaliação" feita pelo senhor Oficial de Justiça - sem sequer adentrar o imóvel, registre-se -, alcançou ambos os imóveis, porque contíguos, e não apenas o imóvel da matrícula 98.598.

A penhora efetivada no Auto de Penhora consigna:

- 1) Penhora do Prédio e respectivo terreno situado na Avenida Eptácio Pessoa nº 1664, Ipanema;
- 2) Inscrito na matrícula nº 98.598.



Para que dúvidas não parem, junta a requerente, com o presente, as respectivas certidões referentes às distintas matrículas dos distintos imóveis (Av. Epitácio Pessoa 1664, matrícula 98598, e Rua Saddock de Sá, nº 276, matrícula 98588).

Indubitável, portanto, o erro MATERIAL, a ensejar a nulidade da praça realizada, da arrematação e da imissão na posse, passível, inclusive, de revisão *ex officio* ou a requerimento.

Caso tivesse havido avaliações distintas para os dois imóveis e tivesse havido Edital mencionando ambos os imóveis, com as respectivas e distintas avaliações, bem como não tivessem acontecido as demais nulidades já apontadas no agravo de petição, poder-se-ia cogitar da nulidade de arrematação de apenas um dos imóveis, a saber, aquele sobre o qual sequer recaiu a penhora.

Esta a solução adotada pela jurisprudência para a hipótese mencionada, devendo ser ressaltado que a jurisprudência não deixa margem a dúvidas acerca da possibilidade de retificação do auto de arrematação quando visível e indiscutível o erro contido. A saber:

"AP nº. 01283-2009-921-21-00-3 fl. 1

Acórdão nº. 89.857

Agravo de Petição nº 01283-2009-921-21-00-3

*Juiz Relator: Joaquim Silvio Caldas*

*Agravante: José Francisco Filho e outra Advogados: Renato Lima e Souza e outros Agravado: Paulo Herôncio de Oliveira*

*Advogado: Kelsiane de Medeiros Lima e outro Reclamante: Paulo Roberto Fernandes da Silva*

*Reclamado: Padaria Santo Antônio*

*Origem: Vara do Trabalho de Currais Novos*

***Arrematação. Exclusão do imóvel contíguo.*** O Meirinho certificou que o imóvel arrematado tem área total de 164,04 m<sup>2</sup>, sendo que o piso superior (80,02 m<sup>2</sup>) se compõe de 2 quartos, 2 banheiros, 1 sala e 1 terraço com varanda externa e que o piso inferior é



composto por duas lojas comerciais, enquanto que o outro imóvel (...) não tem área descrita no documento, é o que está Registrado sob o nº 11.696, (...) pois as confrontações coincidem, (...) o prédio tem passagens de acesso independentes, evidenciando que a arrematação se restringe ao imóvel descrito nos autos desde o Auto de Penhora, isto é, que apenas o imóvel registrado sob nº 11.471, do Livro 3-V, fls. 179:180 do 1º Cartório, foi arrematado, e, em face disso, devem ser retificados o Auto de Arrematação, a Carta de Arrematação e o Mandado de Imissão e Posse para fazer neles constar expressamente a exclusão do imóvel registrado sob o nº 11.696, livro 3-V, fls. 225:226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz /RN. Agravo de petição provido parcialmente.

### *I Relatório*

*Agravo de petição interposto por José Francisco Filho e OUTRA, buscando a reforma da decisão proferida pelo juízo da Vara do Trabalho de Currais Novos, que indeferiu seus pedidos de anulação do Auto de Arrematação e suspensão dos efeitos da Carta de Arrematação e do Mandado de Imissão na posse do imóvel arrematado (fl. 121) Alegam a ocorrência de ERRO MATERIAL constante no Auto de Arrematação, refletido nos demais documentos dele decorrente, sustentando que a descrição do imóvel posta no Auto de Arrematação não coincide com a descrição do Registro Imobiliário no qual foi efetivada a penhora.*

*Argumentam que a certidão do Oficial de Justiça, em que se fundamentou o Juízo, também é equivocada tendo em vista que : a) o imóvel incluído indevidamente na descrição do bem arrematado não foi agregado a outro, eis que foi adquirido pelos agravantes em 26 de setembro 1975, portanto, menos de um ano antes de ser adquirido o outro bem, em 23 de março de 1974; b) sendo proprietários dos dois imóveis, os agravantes efetivaram melhorias de forma a manter a sua atividade comercial no primeiro pavimento do imóvel arrematado e edificar sua moradia em um segundo pavimento dos **dois bens**; c) tendo em vista que o segundo pavimento é residencial, existe apenas um meio de acesso; d) a descrição contida no Auto de Arrematação incluiu parte do imóvel*



*não penhorado, INDUZINDO, INCLUSIVE, O PRÓPRIO ARREMATANTE EM ERRO. (destaques originais) Asseveram que tendo a penhora recaído sobre um imóvel, não há de haver imissão na posse de outro imóvel; que não há gravame sobre o imóvel registrado sob nº 11.696. Invocam o princípio da não prejudicialidade do devedor, citam doutrina e tecem considerações, Requerem a suspensão do feito, a nulidade do Auto de Arrematação de fl 71, e a lavratura de novo Auto de Arrematação, corrigindo-se o erro material apontado, para excluir da descrição do bem arrematado o imóvel registrado sob o nº 11.696, no livro 3-V, do Primeiro Cartório Extrajudicial de Santa Cruz-RN. Sem contraminuta. Sem vistas ao Ministério Público do Trabalho, matéria não prevista na Resolução nº. 039/2003 desta Corte.*

### II Fundamentos do Voto

*O agravo, em que se discute a arrematação de um imóvel, antes penhorado, foi interposto, na verdade, por José Francisco Filho e sua mulher, Maria Arlete Duarte, identificada no instrumento procuratório de fl. 113 e na Certidão de Casamento de fl. 117, tendo sido regularmente interposto.*

*Conheço.*

### Mérito

*Os agravantes alegam a existência de erro na arrematação havida no processo, afirmando que a descrição do imóvel posta no Auto de Arrematação não coincide com a descrição do Registro Imobiliário no qual foi averbada a penhora, acrescentando que o imóvel incluído indevidamente no Auto de Arrematação foi adquirido em 26.09.1975, e não agregado a outro. Ou seja, afirmam que apenas um imóvel foi arrematado e não dois.*

*O Auto de fl. 55, lavrado em 09.10.2000, consigna a penhora e avaliação de Um prédio destinado ao funcionamento de um supermercado e uma panificadora, com pavimento térreo e*



superior, situado na cidade e comarca de Santa Cruz, RN, na rua Senador Georgino Avelino, esquina com a Praça Pres. Vargas, com área de 164,04 m<sup>2</sup> (soma do pavimento inferior com a área do pavimento superior, limitando-se ao NORTE: com a casa de Nilson Bezerra de Lima (...) tendo como proprietário atual o Sr. JOSE FRANCISCO FILHO (CPF 010.933.124-91), TUDO REGISTRADO NO CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL de Imóveis da Comarca de Santa Cruz, no Livro nº 2 FC-Registro Geral, Matrícula nº 2.859, fls. 76 (Ficha 11.471.3-V) e Ficha nº 76. O pavimento inferior é constituído de quatro divisões, onde funcionam quatro pequenas lojas, sendo o pavimento superior utilizado como residência a qual possui quatro quartos, cozinha, duas salas, terraço e três banheiros, tudo avaliado em R\$80.000,00(Oitenta Mil Reais).

***O Auto de Penhora, efetivamente não explicita as dimensões do prédio construído (largura, comprimento e altura), tampouco as medidas do terreno em que se encontra encravado, revelando omissão do Juízo, no particular, repetida no Auto de Arrematação, na Carta de Arrematação e no Mandando de Imissão e Posse, de fls. 71/72, 88/89 e 90/91, contudo, sabe-se que o imóvel tem 2 pavimentos, cada um com 82,02 m<sup>2</sup>, e o Edital de Leilão especifica exatamente o imóvel descrito no Auto de Penhora. (fl 61) As certidões de Registro de Imóvel, do 1º Cartório Judicial de Santa Cruz/RN, fls 115 e 1146, comprovam que o Sr. José Francisco Filho e sua mulher (executados) possuem 2 imóveis, situados em área adjacente, ambos adquiridos do Sr. Nilson Bezerra de Lima e sua mulher Dilma Maria de Medeiros, sendo uma casa residencial situada na Rua Senador Georgino Avelino, nº 57 (antigo 431) centro, Santa Cruz/RN, com limites (...) Ao Sul: com prédio da padaria Santo Antônio, adquirida em 26.09.1975, e um PRÉDIO destinado ao funcionamento de um supermercado e uma panificadora, também, situado na Rua Senador Georgino Avelino, medindo uma área de 82,02m<sup>2</sup>, com os limites que são Ao Norte: com a casa de Nilson Bezerra de Lima, adquirido em 07.05.1974.***

*O Meirinho certificou que o imóvel arrematado tem área total de 164,04 m<sup>2</sup>, sendo que o piso superior (80,02 m<sup>2</sup>) se compõe de 2*



quartos, 2 banheiros, 1 sala e 1 terraço com varanda externa **que** o piso inferior é composto por duas lojas comerciais, enquanto **que** o outro imóvel(...) não tem área descrita no documento , é o **que** está Registrado sob o nº 11.696, (...) pois as confrontações coincidem, é localizado na mesma rua e tem o seu piso superior composto por uma sala ampla subdividida em duas, dois quartos, uma cozinha, um banheiro, uma despensa e uma área de serviço e o piso inferior composto por três pequenas lojas comerciais, **que** na soma das áreas dos pavimentos inferiores e superiores teremos uma área superior a 324 m2 e que o prédio tem passagens de acesso independentes, **evidenciando que a arrematação se restringe ao imóvel descrito nos autos desde o Auto de Penhora, isto é, que apenas o imóvel registrado sob nº 11.471, do Livro 3-V, fls. 179/180 do 1º Cartório, foi arrematado.**

*Neste ponto, no apelo, é irrelevante o fato do executado não ter providenciado a averbação, no registro de imóveis, das edificações residenciais que efetuou nos pavimentos superiores, de cada um dos imóveis, conforme está noticiado na certidão de fl. 146.*

***Em face disso, devem ser retificados o Auto de Arrematação (fl. 71/72), a Carta de Arrematação (fl. 90/91) e o Mandado de Imissão e Posse (fls. 88/89) para fazer neles constar expressamente a exclusão do imóvel registrado sob o nº 11.696, livro 3-V, fls. 225/226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz /RN.***

*Provimento parcial*

### III Dispositivo

***Conheço do agravo de petição, e, no mérito, dou-lhe provimento parcial para determinar a retificação do Auto de Arrematação (fl. 71/72), da Carta de Arrematação (fl. 90/91), e do Mandado de Imissão e Posse (fls. 88/89) para fazer neles constar***





*expressamente a exclusão do imóvel registrado sob o nº 11.696, livro 3-V, fls. 225/226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz /RN.*



*Acordam os Desembargadores Federais e o Juiz da Egrégia 2ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 21ª Região, por unanimidade, conhecer do agravo de petição. Mérito: por unanimidade, dar provimento parcial ao agravo de petição para determinar a retificação do Auto de Arrematação (fl. 71/72), da Carta de Arrematação (fl. 90/91), e do Mandado de Imissão e Posse (fls. 88/89) para fazer neles constar expressamente a exclusão do imóvel registrado sob o nº 11.696, livro 3-V, fls. 225/226 do 1º Cartório Extrajudicial de Santa Cruz /RN.*

*Natal/RN, 04 de novembro de 2009.*

*Joaquim Sílvio Caldas Juiz Relator"*

*Divulgado no DEJT nº 364, em 24/11/2009 (terça-feira) e Publicado em 25/11/2009 (quarta-feira). Traslado nº 1124/2009.*

Contudo, o caso concreto não consubstancia a hipótese mencionada, se distinguindo dela porque, no caso concreto houve avaliação de ambos os imóveis (contíguos e interligados), como se fora um único, a saber, aquele objeto da constrição judicial.

Na hipótese do caso concreto, o vício de nulidade decorrente, na melhor hipótese, de erro material, a partir de Edital não correspondente ao ato judicial da penhora, contamina a totalidade da praça, da arrematação e da imissão na posse.

A jurisprudência pátria é pacífica neste sentido, como se depreende do aresto a seguir transcrito apenas como exemplo:

***"TJ-RS - Mandado de Segurança MS 185071388 RS (TJ-RS)***

*Data de publicação: 19/03/1986*



*Ementa: MANDADO DE SEGURANÇA. ANULACAO ARREMATACAO, POR VICIO DE NULIDADE. INEXISTENCIA DE DIREITO LIQUIDO E CERTO SOBRE O BEM ADQUIRIDO EM LEILAO NULO. COM A ANULACAO DE PRACA OU LEILAO, POR VICIO DE NULIDADE, O ARREMATANTE FAZ JUS, APENAS, A DEVOLUCAO DO VALOR DO LANCE CORRIGIDO, PORQUE O ATO DE TRANSFERENCIA PERDEU A EFICACIA E, DE CONSEQUENCIA, O ADQUIRENTE NAO TEM DIREITO LIQUIDO E CERTO SOBRE O BEM ARREMATADO. HONORARIA INDEVIDA. ORDEM DENEGADA, COM A CASSACAO DE LIMINAR DEFERIDA.*

*(Mandado de Segurança Nº 185071388, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Alçada do RS, Relator: Celeste Vicente Rovani, Julgado em 19/03/1986)."*

Apenas por amor ao debate, nem se diga que a inclusão do segundo imóvel na Carta de Arrematação e no Mandado de Imissão de Posse decorreu de ordem proferida em sede de Mandado de Segurança, porquanto essa ordem se restringiu ao descrito - errônea e inopinadamente - no Auto de Segunda Praça e Arrematação, ou seja, em evidente ERRO MATERIAL cuja invalidação, retificação ou correção compete, exclusivamente, ao primeiro grau, onde esse ERRO foi cometido.

A Autoridade Coatora, esse D. Juízo, após a correção, poderá comunicar à D. Relatora do Mandado de Segurança que, à toda evidência, perderá o objeto.

Destaque-se, para constar, que eventual não reconhecimento da nulidade de todos os atos, como ao final se requer, implicará em violação direta e frontal ao que dispõe o art. 5º, inciso LIV, da Constituição Federal, já que ninguém pode ser privado de seus bens sem o devido processo legal, bem como violação ao que dispõe o art. 880, *caput* e § 3º, e art. 888, ambos da CLT, assim como violação ao que dispõe os arts. 693 e 694, § 1º, do CPC/73, atuais arts. 901 e 903, 1º, inciso I, do NCPC.

De toda sorte, a correção do erro material aqui apontado não exclui a total nulidade da arrematação por falta de citação, bem como por preço vil, já arguidas em sede de Embargos, não acolhidos, cuja reforma está sendo perseguida em sede de Agravo de Petição.



Ressalva, ainda, a requerente, a possibilidade de ajuizamento de Ação Autônoma de que trata o §4º do artigo 903 do novo CPC, quanto ao imóvel da Av. Epitácio Pessoa. Quanto ao imóvel da Rua Saddock de Sá, a penhora é inexistente, motivo do evidente ERRO MATERIAL contido no Auto de Arrematação o que não impede, na improvável hipótese de sua não retificação, do manuseio dos remédios processuais cabíveis.

Recorde-se, por fim, que nenhum prejuízo haverá para a reclamante, que, inclusive, já recebeu e levantou o valor depositado para remissão da dívida.

Por todo o exposto, com fulcro no inciso I do artigo 494, do novo CPC, é a presente para requerer a Vossa Excelência que, em razão do erro material contido no Auto de Arrematação, na Carta de Arrematação e no Mandado de Imissão de Posse, TORNE NULOS O EDITAL, A PRAÇA, O AUTO DE ARREMATAÇÃO, A CARTA DE ARREMATAÇÃO e O MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE.

Termos em que,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 27 de junho de 2016

Ana Lucia d'Arrochella Lima

OAB-RJ 63.522

Guilherme d'Arrochella Lima Salalberry

OAB-RJ 150.173

Patrícia Mattoso de Almeida Serrano

OAB-RJ 1621-B





50

MICROFILMADO

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL - RJ**

MATRÍCULA N.º 98598 LIVRO 2 FLS. 01

IMÓVEL:-Predio e respectivo terreno situado na AV.Epitacio Pessoa nº 654, medindo em sua totalidade: 10,00m de largura por 35,50m - de comprimento, confrontando à direita com o nº 658, a esquerda - com o nº 648, e nos fundos com terreno nº 276 da Rua Almirante Sa dock de Sá. PROPRIETARIO: FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE AL - MEIDA. REGISTRO ANTERIOR:3HM-145086-242. INSCRIÇÃO:0142547-9 CL:- 6469-1.

O OFICIAL:

 JOSÉ CARLOS PADERNI  
2º Substituto

AV.1/98598-TERMO DE OBRIGAÇÃO:- O imóvel acha-se gravado com o -- termo de obrigação, conforme certidão passada pelo Departamento - de Edificações, Serviço de Termos, já arquivada, a adquirente as- sinou com a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, em 24.6.77, - um termo de obrigação lavrado às fls.47 do qual esta concederá li- cença para legalização de obras de modificação interna e acresci- mo, com transformação de garagem no subsolo em oficina e salas de aula, e auditório em teatro, como modificação do PA 24.5.62 de- acordo com a autorização do Governador do antigo Estado da Guan- bara, de 29.3.75 e conforme novo projeto apresentado junto ao Pro- cesso 7/517.930/56. A proprietaria obriga-se a dar ao teatro uti- lização exclusiva em atividades do corpo docente discente do esta- belecimento, ficando vedada qualquer outra forma de utilização pu- blica, renunciada ou não, conforme averbação feita em 11.7.77. -- -Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL:

 JOSÉ CARLOS PADERNI  
2º Substituto

AV.2/98598-NOVA DENOMINAÇÃO:- Nos termos de petição de 30.12.98, - prenotada no LelAF fls.136 sob o nº 359067 em 30.11.98, instruída pela xerox de escritura de 22.5.87, L24019, fls.188 do 1º Ofício - de Notas, registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do - Rio de Janeiro, tudo hoje arquivado, a proprietária FUNDAÇÃO EDU- CACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA, mudou a sua denominação para FUN- DAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE.-Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de - -1999.

O OFICIAL:

 JOSÉ CARLOS PADERNI  
2º Substituto

R.3/98598-PROMESSA DE COMPRA E VENDA:- Nos termos de instrumento -- particular de 9.9.88, hoje arquivado, prenotado no LelAF-356341-70 em 28.9.98, escritura de ratificação de 04.9.98, L27316, fls.080 - do 23º Ofício de Notas, prenotada no LelAF-359066-136 em 30.11.98- e instrumento particular de 21.1.82, hoje xerox arquivada, FUNDA - ÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE, com sede nesta cidade, CGC:nº----- 33.954.546/0001-30, prometeu vender o imóvel desta matrícula a SO- CIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-SESPA com sede nesta cidade CGC:34.150.771/0001-87, pelo preço de Cr\$72.760.000,00.-Rio de Ja- neiro, 02 de fevereiro de 1999.

cont.no verso



O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI  
2º Substituto

**R.4/98598-COMPRAS E VENDAS:** -Nos termos de instrumento particular de 9.9.98, hoje arquivado, prenotado no L<sup>o</sup>1AF-356341-70 em 28.9.98 e escritura de ratificação de 04.9.98, L<sup>o</sup>7316, fls.080 do 23º Ofício de Notas, prenotada no L<sup>o</sup>1AF-359066-136 em 30.11.98, a proprietária FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE, com sede nesta cidade, CGC:33.954.546/0001-30, vendeu o imóvel à SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-SESPA, com sede nesta cidade, CGC:ne-----34.150.771/0001-87, pelo preço de CR\$72.760.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia de nº 464-313.571-5 em 29.7.88, no valor de CR\$2.671.799,50.-Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999

O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI  
2º Substituto

**R.5/98.598 - HIPOTECA CEDULAR:**- Nos termos de Cédula de Crédito Comercial nº 4000029-1 emitida em 19.04.2000, hoje arquivada, prenotada no L<sup>o</sup> 1AK-379441-178 em 27.04.00, a proprietária SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESP, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula juntamente com outros imóveis em hipoteca de 1º grau, para garantir uma dívida assumida por PREDIAL PLANURB LTDA com sede nesta cidade, CNPJ nº 42.270.371/0001-33, sendo credor o BANCO BRADESCO S/A, com sede em São Paulo, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 no valor de R\$4.598.333,00, dividido em 3 subcréditos, nos seguintes valores: Subcrédito A: R\$2.394.076,00; Subcrédito B: R\$1.420.386,00 e Subcrédito C: R\$783.871,00, o crédito será posto a disposição da Emitente, parceladamente, de acordo com a necessidade, a ser paga em 96 meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15.06.2002 e a última em 15.5.2010 aos juros de 4% ao ano. A Cédula de Crédito Comercial foi registrada na Ficha Auxiliar nº 6211, e sob as demais cláusulas e condições do título. Rio de Janeiro, 10 de Maio de 2000.

O OFICIAL:

RODRIGO NENO ROSA MARCONDES  
Corregedor da Justiça-RJ

**AV-6/98598 - RETIFICAÇÃO:**- De conformidade com o artigo 213 parágrafo 1º da Lei 6015/73, e nos termos do documento que deu origem ao R-8, fica o mesmo retificado para tornar certo que a dívida foi assumida por Sociedade Educacional São Paulo Apostolo - Sesp, e não Predial Planurb Ltda.-Rio de Janeiro, 20 de Junho de 2000.

O OFICIAL:

RODRIGO NENO ROSA MARCONDES  
1º Substituto  
Mat. 94/2982  
Corregedor da Justiça-RJ

**AV.7/98598-NOVA DENOMINAÇÃO:** Nos termos de requerimento de 05.10.2006 e documento particular de 11.08.2003, prenotados no L<sup>o</sup>1BF-465663-285 em 06.10.2006, a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-SESPA, mudou sua denominação para ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA. Rio de Janeiro, 24 de Novembro de 2006. VC

O OFICIAL:

SEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES  
1º Substituto - Mat.: 94/2982  
Corregedor da Justiça-RJ

**R.8/98598-HIPOTECA:** Nos termos de escritura de 14.09.2005 do 12º Ofício de Notas, L<sup>o</sup>3096, fls.010, prenotada no L<sup>o</sup>1BF-465239-255 em 26.09.2006, a proprietária ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-ASSESPA., já qualificada, deu o imóvel desta matrícula juntamente com outro imóvel em hipoteca de 2º grau ao BANCO BRADESCO S.A., com sede em Osasco-SP, CNPJ:60.746.948/0001-12, em garantia da dívida no valor de R\$3.000.000,00, a ser paga no prazo de 48 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 14.09.2006 e as demais em igual



## ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º	LIVRO 2	FLS.	01
<p>dia dos meses subsequentes, todas calculadas nesta data, esclarecendo que a partir da data da liberação dos recursos na conta corrente incidirão juros calculados, sobre o valor da dívida, a taxa de CDI + 3% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições contantes do título. Rio de Janeiro, 24 de Novembro de 2006.-----VC</p>			
O OFICIAL:		<p>HEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES 1º Substituto - Matr.: 94/2982 Corregedor de Justiça - RJ</p>	
<p><b>AV.9/98.598 - RETIFICAÇÃO:-</b> De conformidade com o art.213, Inciso I, Alínea A, da Lei 6015/73, fica retificado o caput do imóvel desta matrícula para tornar certo que a numeração do prédio é 1664, conforme Registro Anterior: Lº3HM-145086-242 e não como constr. Rio de Janeiro, 12 de Julho de 2013.-----MMª</p>			
O OFICIAL:		<p>GUSTAVO GASTALHO MOREIRA Substituto - Matr.: 941587 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ</p>	
<p><b>R.10/98598-PENHORA:</b> Por determinação do Juízo de Direito da 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, assinado em 27/04/2015 por Ordem da MM. Juíza Dr. Maria Leticia Gonçalves, prenotado no Lº1DD-575207-88 em 30/04/2015, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$269.140,00 face ação movida por FLAVIA BRANDÃO MORITZ, contra ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - ASSESPA e outros, através do processo nº0010657-75.2013.5.01.0039. <u>Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, os mesmos deverão ser observados quando do seu cancelamento. SELO EAWA91982 LVH.</u> Rio de Janeiro, 26 de Maio de 2015.-----AG</p>			
O OFICIAL:		<p>HEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES 1º Substituto - Matr.: 94/2982 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ</p>	
<p><b>R.11/98.598 - PENHORA:-</b> Nos termos de Ofício PJe-JT nº237/2015 da 37ª Vara do Trabalho desta cidade, assinado em 24.08.2015, pela MMª Juíza Drª Marcia Regina Leal Campos, prenotado no Lº1DE-578715-278 em 01.09.2015, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$34.125,64, face ação movida por DIEGO DE SOUZA LEITE contra ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-ASSESPA e outros,</p>			



através do processo nº0010468-69.2014.5.01.0037. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 489/81, 590/82, 3217/99, 4664/05 e 111/06. SELO EBCT87522 WVV. Rio de Janeiro, 02 de Outubro de 2015.-----MMª

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES  
 1º Substituto - Matr.: 94/2982  
 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

O OFICIAL: \_\_\_\_\_

**R.12/98598-PENHORA:** Por determinação do Juízo de Direito da 40ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, contida no Ofício nº0396/2015, assinado em 03.11.2015 pela MM. Juíza Drª. Patricia Lampert Gomes, prenotado no Lº1DF-580720-255 em 12.11.2015, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$31.511,06, em face ação movida por GISELE DA SILVA PIRES contra ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO, através do processo nº0001605-23.2011.5.01.0040-RTOrd. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora, os mesmos deverão ser observados quando de seu cancelamento. Selo EBIA30474 MFE. Rio de Janeiro, 16 de Dezembro de 2015.-----VA

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES  
 1º Substituto - Matr.: 94/2982  
 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

O OFICIAL: \_\_\_\_\_

CARTÓRIO 5º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA CAPITAL - RJ  
 RUA RODRIGO SILVA, 8 - 8º ANDAR - CEP 20071-040 - CENTRO - RIO DE JANEIRO 089276AA143460  
 CERTIDÃO (003831/2016)

A maior segurança desta Certidão encontra-se na exibição do original. Certifico e dou fé que a presente é cópia de todos os atos constantes da matrícula, a que se refere, extraída nos termos do art 19 1º da lei 6015 de 1973 dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. Eu, Daniel Galindo (CTPS nº 2101/152) conferi.

Data da Busca 22/02/2016 Data de Expedição 25/02/2016

EBIA38896 JTB. Consulte em: <https://www3.trt1.jus.br/sitepublico>

PROVIMENTO CQJ Nº 77/2014	
Lei 6976/12	
Tabela 6.4 (Item 6)	86,90
Lei 3217/99 (20%)	13,38
Lei 4864/08 (6%)	3,34
Lei 111/04 (5%)	3,34
Lei 6281/12 (4%)	2,67
Lei 6370/12 Art. 2(2%)	1,33
<b>TOTAL</b>	<b>80,96</b>

- ( ) BEL José Antônio Teixeira Marcondes - Oficial - Matr. 06/2707
- ( ) BEL Rodrigo Neno Rosa Marcondes - 1º Substituto - Matr. 942982
- ( ) BEL Gustavo Gastalho Moreira - 2º Substituto - Matr. 841587
- ( ) BEL Guaci Jurema L. da Rocha - 3º Substituto - Matr. 945827

DIGITALIZADO



IMÓVEL:



\*25033//2012\*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL - RJ

CONFERIDO  
CONFERÊNCIA  
Pelo Sr. CARLOS ALBERTO  
GREGORIATO

MICROFILMADO

MATRÍCULA N.º 98588 LIVRO 2 FLS. 01

IMÓVEL: Predio e respectivo terreno situado à Rua Almirante Sadock de Sá nº 276, medindo o terreno em sua totalidade: 12,00m de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante Sadock de Sá, 14,96m de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de 3,00m, o 2º de 2,96m e o 3º de 9,00m, de extensão 37,96m pelo lado do direito e 35,00m pelo lado esquerdo em linhas paralelas a Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o de nº 266 e aos fundos com o prédio 654 da AV. Epitácio Pessoa. PROPRIETARIO: FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA. REGISTRO ANTERIOR: 3HM-145086-242. INSCRIÇÃO: 0142547-9--CL: 6469-1.

O OFICIAL: JOSÉ CARLOS PADERINI  
2º Substituto

AV.1/98588-TERMO DE OBRIGAÇÃO: -O imóvel acha-se gravado com o termo de obrigação, em 11.7.77, conforme certidão passada pelo Departamento de Edificações, serviço de termos, já arquivada, a adquirente assinou com a prefeitura em 24.6.77, um termo de obrigação lavrado às fls.47 do qual esta concederá licença para legalização de obras de modificação interna e acréscimo, com transformação de garagem no subsolo em oficina e salas de aula, e o auditório em teatro, como modificação do PA 24.5.62 de acordo com a autorização do Governador do antigo Estado da Guanabara, de 29.3.73 e conforme novo projeto apresentado junto ao processo 7/517.930/56. A proprietária obriga-se a dar ao teatro utilização exclusiva em atividades do corpo docente discente do estabelecimento, ficando vedada qualquer outra forma de utilização pública, renunciada ou não, conforme averbação feita em 11.7.77. -Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL: JOSÉ CARLOS PADERINI  
2º Substituto

AV.2/98588-NOVA DENOMINAÇÃO: -Nos termos de petição de 30.12.98, prenotada no LelAF fls.136 sob o nº 359067 em 30.11.98 instruída pela xerox de escritura de 22.5.87, Lº4019, fls.188 do 1º Ofício de Notas, registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Rio de Janeiro, tudo hoje arquivado, a proprietária FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA, mudou a sua denominação para FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE. -Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL: JOSÉ CARLOS PADERINI  
2º Substituto

R.3/98588-PROMESSA DE COMPRA E VENDA: -Nos termos de instrumento particular de 09.09.88, hoje arquivado, prenotado no LelAF-356341 fls.70 em 28.9.98, escritura de ratificação de 04.9.98, Lº7316, fls.080 do 23º Ofício de Notas, prenotada no LelAF-359066-136 em

cont.no verso





30.11.98 e instrumento particular de 21.1.82, hoje xerox arquivada FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE, com sede nesta cidade, CGC:ns-----33.954.546/0001-30, prometeu vender o imóvel desta matrícula a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-SESPA com sede nesta cidade CGC:34.150.771/0001-87, pelo preço de Cr\$34.240.000,00.-Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL:

JOSE CARLOS PADERNI  
2º Substituto

R.4/98588-COMPRA E VENDA: -Nos termos de instrumento particular de 9.9.88, hoje arquivado, prenotado no LºLAF-356341 fls.70 em 28.9.98 e escritura de ratificação de 04.9.98, Lº7316, fls.080 do 23º Ofício de Notas, prenotada no LºLAF-359066-136 em 30.11.98, a proprietária FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE, com sede nesta cidade CGC:33.954.546/0001-30, vendeu o imóvel à SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-SESPA, com sede nesta cidade, CGC:ns-----34.150.771/0001-87 pelo preço de Cr\$34.240.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia 464-313.571-5 em 29.7.88, no valor de Cr\$2.671.799,50 -Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL:

JOSE CARLOS PADERNI  
2º Substituto

R.5/98.588 - HIPOTECA CEDULAR: - Nos termos de Cédula de Crédito Comercial nº 4000029-1 emitida em 19.04.2000, hoje arquivada, prenotada no Lº LAK-379441-178 em 27.04.00, a proprietária SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - SESPA, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula juntamente com outros imóveis em hipoteca de 1º grau, para garantir uma dívida assumida por PREDIAL PLANURB LTDA com sede nesta cidade, CNPJ nº 42.270.371/0001-33, sendo credor o BANCO BRADESCO S/A, com sede em São Paulo, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 no valor de R\$4.598.333,00, dividido em 3 subcréditos, nos seguintes valores: Subcrédito A: R\$2.394.076,00; Subcrédito B: R\$1.420.386,00 e Subcrédito C: R\$783.871,00, o crédito será posto à disposição da Emitente, parceladamente, de acordo com a necessidade, a ser paga em 96 meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15.06.2002 e a última em 15.5.2010 aos juros de 4% ao ano. A Cédula de Crédito Comercial foi registrada na Ficha Auxiliar nº 6211, e sob as demais cláusulas e condições do título. Rio de Janeiro, 10 de Maio de 2000.

O OFICIAL:

RODRIGO NENO ROSA MARCONDES

AV-6/98588 - RETIFICAÇÃO. - De conformidade com o artigo 213 parágrafo 1º da Lei 6015/73, e nos termos do documento que deu origem ao R-5, fica o mesmo retificado para tornar certo que a dívida foi assumida por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - SESPA, e não PREDIAL PLANURB LTDA. - Rio de Janeiro, 20 de Junho de 2000.

O OFICIAL:

RODRIGO NENO ROSA MARCONDES  
1º Substituto  
Mat. 942982  
Corregedoria de Justiça - RJ

AV.7/98588-NOVA DENOMINAÇÃO: Nos termos de requerimento de 05.10.2006 e documento particular de 11.06.2003, prenotados no LºIBF-465661-288 em 06.10.2006, a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-SESPA, mudou sua denominação para ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO ASSESPA. Rio de Janeiro, 24 de Novembro de 2006.

O OFICIAL:

DR. RODRIGO NENO ROSA MARCONDES  
1º Substituto - Matr: 942982  
Corregedoria de Justiça - RJ

R.8/98588-HIPOTECA: Nos termos de escritura de 14.09.2005 do 12º Ofício de Notas, Lº3096, fls.010, prenotada no LºIBF-465239-255 e 26.09.2006, a proprietária ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO



IMÓVEL:

FLS:

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
 CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 98588 LIVRO 2 FLS. 01

ASSESPA., já qualificada, deu o imóvel desta matrícula juntamente com outro imóvel em hipoteca de 2º grau ao BANCO BRADESCO S.A., com sede em Osasco-SP, CNPJ:60.746.948/0001-12, em garantia da dívida no valor de R\$3.000.000,00, a ser paga no prazo de 48 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 14.09.2006 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, todas calculadas nesta data esclarecendo que a partir da data da liberação dos recursos na conta corrente incidirão juros calculados, sobre o valor da dívida, a taxa de CDI + 3% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições contantes do título. Rio de Janeiro, 24 de Novembro de 2006.-----VC

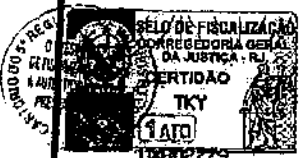
O OFICIAL:  BEL. RODRIGO NENO ROSA MARCONDES  
 1º Substituto - Matr.: 942882  
 Corregedoria de Justiça - RJ

**AV.9/98588-CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Nos termos de documento particular de 07/02/12, prenotado no LºICM-541466-242 em 20/03/12, fica cancelada a hipoteca objeto do R.8, em virtude de autorização dada pela credora. Rio de Janeiro, 20 de abril de 2012.-----GJ


O OFICIAL:  GUSTAVO GASTALHO MORAES  
 Substituto - Matr.: 94168.  
 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

Consta prenotado neste Cartório sob o nº 402424 em 23-11-2001, --- PENHORA - EXEC FISCAL 1416/94 da 12ª Vara de Fazenda Pública --- datada 24-09-2001.-----

ENTRADA



REGISTRO DE IMÓVEIS - 5º OFÍCIO  
 R. RODRIGO SILVA, Nº 8 Sls 7º E 8º andares - RJ - CAPITAL  
 JOSÉ ANTÔNIO TEIXEIRA MARCONDES  
 OFICIAL

"A maior segurança desta certidão encontra-se na exibição do original"  
**CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS** Certifico e dou fé que a presente é cópia de todos os atos constantes da matrícula a que se refere e que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6015 de 1973 dela constam todos os eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, desde 31 de dezembro de 1926, data da instalação deste cartório. Rio de Janeiro, 10 de Agosto de 2012.  
 O Oficial: 

OFICINA Nº 84102-CGJ/RJ

BUSCA CERT	R\$ 12,02
BUSCA IMPED	12,02
FOLHA	2,95
GRUPOF	9,10
INFORMÁTICA	8,82
10%	8,58
5%	2,14
5%	2,14
TOTAL	55,77

- ( ) BEL. JOSÉ ANTÔNIO TEIXEIRA MARCONDES - Oficial - Matr.: 06/2707
- ( ) BEL. RODRIGO NENO ROSA MARCONDES - 1º SUBSTITUTO - CTPS 64538/118
- ( ) BEL. GUSTAVO GASTALHO MOREIRA - 2º SUBSTITUTO - Matr. 941687







28/06/2016

Número: 0100632-26.2016.5.01.0000

Data Autuação: 23/05/2016

Classe: MANDADO DE SEGURANÇA  
- Relator: VÓLIA BOMFIM CASSAR

Valor da causa: R\$ 1.000,00

Partes			
Tipo		Nome	
IMPETRANTE		ROBERTO MANEIRO BOUZON	
ADVOGADO		RODRIGO DA HORA SANTOS - OAB: RJ0143856	
ADVOGADO		LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - OAB: RJ0136270	
ADVOGADO		JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - OAB: RJ0169984	
IMPETRANTE		PAULO MANEIRO BOUZON	
ADVOGADO		RODRIGO DA HORA SANTOS - OAB: RJ0143856	
ADVOGADO		LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - OAB: RJ0136270	
ADVOGADO		JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - OAB: RJ0169984	
AUTORIDADE COATORA		MM.JUIZ DA 39ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO	
TERCEIRO INTERESSADO		ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-ASSEPA	
ADVOGADO		ANA PAULA D ARROCHELLA LIMA DOS SANTOS - OAB: RJ0151195-D	
TERCEIRO INTERESSADO		INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA	
ADVOGADO		ANA PAULA D ARROCHELLA LIMA DOS SANTOS - OAB: RJ0151195-D	
TERCEIRO INTERESSADO		ASSOCIAÇÃO PARA MODERNIZAÇÃO DA EDUCAÇÃO-APME	
ADVOGADO		ANA PAULA D ARROCHELLA LIMA DOS SANTOS - OAB: RJ0151195-D	
TERCEIRO INTERESSADO		RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN	
ADVOGADO		ANA PAULA D ARROCHELLA LIMA DOS SANTOS - OAB: RJ0151195-D	

Documentos			
Id.	Data de Juntada	Documento	Tipo
0a02806	23/05/2016 19:28	Petição Inicial	Petição Inicial
4c93b29	24/05/2016 15:19	Despacho	Despacho
adcc723	02/06/2016 23:12	Decisão	Decisão
603ba4f	14/06/2016 21:12	AGRAVO REGIMENTAL	Agravo Regimental



## **PEDIDO DE URGÊNCIA**

**ROBERTO MANEIRO BOUZON**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 116586322, inscrito no CPF/MF sob o nº 087.828.717-52, e **PAULO MANEIRO BOUZON**, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 11658635-5, inscrito no CPF/MF sob o nº 083.315.397-88, ambos domiciliados na Praia do Flamengo, nº 360, apto 1701, Flamengo, Rio de Janeiro, vêm, respeitosamente, por seus advogados que a presente subscrevem, impetrar o presente

## **MANDADO DE SEGURANÇA**

## **COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA**

em face de ato praticado pela Dra. **MARIA LETÍCIA GONÇALVES**, brasileira, Juíza Titular da 39ª Vara do Trabalho do Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:

### **I. Dos fatos**



De acordo com a documentação anexa, verifica-se que a Sra. Flavia Brandão Moritz propôs reclamação trabalhista em face da Associação Educacional São Paulo Apóstolo - ASSESPA e outros, distribuída para o MM. Juízo da 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro (nº 0010657-75.2013.5.01.0039), cuja condenação resultou na penhora e avaliação do **imóvel da Av. Eptácio Pessoa 1664, com fundos pela Rua Saddock da Sá no. 276, Ipanema, Rio de Janeiro - RJ**, compreendendo as matrículas 98.598 e 98.588, registrados no 5º Ofício de Registro de Imóvel da Capital, destacando-se que esta é apenas uma entre outras centenas de demandas que estão em curso na Justiça do Trabalho contra as mesmas pessoas jurídicas.

A par disso, o imóvel foi avaliado em 04/03/2015 por **RS 26.000.000,00 (vinte e seis milhões)**, ressaltando-se que, inexistindo impugnação à avaliação, o MM. Juízo da 39ª Vara do Trabalho determinou que o imóvel fosse levado a leilão pelo Leiloeiro Marcos Costa, cujas praças foram designadas para os dias 13/10/2015 e 26/10/2015, respectivamente.

Com efeito, em obediência ao certame previamente definido no Edital de Leilão, o imóvel em questão fora arrematado na segunda praça (26/10/2015) pelos Impetrantes no valor de **RS 20.100.000,00 (vinte milhões e cem mil reais)**, importe este superior a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação.

Desta forma, como os Impetrantes garantiram tempestivamente o Juízo da 39ª Vara do Trabalho, **na forma do artigo 888 da CLT** e como inexistiam vícios capazes de contaminar os efeitos da aquisição em apreço, certo é que a arrematação judicial foi tornada "**perfeita, acabada e irretroatável**" em **28/10/2015**, nos termos da decisão abaixo transcrita proferida pela autoridade coatora, *in verbis*:

*"Homologo a arrematação, assinando o respectivo auto nesta data.*

*Intimem-se as partes, o Leiloeiro, o Arrematante e o BRADESCO (credor hipotecário) para ciência da homologação.*

*Após o decurso do prazo de cinco dias, adotem-se as seguintes providências:*

- 1) Expeça-se Carta de Arrematação.*
- 2) Expeça-se ofício de cancelamento da penhora.*
- 3) Expeça-se mandado de notificação ao ocupante do imóvel arrematado para que o desocupe em 30 dias.*
- 4) Notifique-se o Arrematante para retirar a Carta de Arrematação e o ofício de*



*cancelamento da penhora, devendo levá-los em mãos ao RGI com vistas à sua averbação.*

*5) Remetam-se os autos ao Contador para apurar o crédito atualizado na forma da Súmula 04 deste E. TRT.*

*6) Expeçam-se alvarás ao Leiloeiro pelo valor de sua comissão apontada e os demais alvarás pelos valores já atualizados.*

*7) Retenha-se o saldo para posterior transferência em favor dos demais feitos em trâmite nesta 39ª Vara do Trabalho em face das executadas destes autos e demais integrantes do mesmo grupo econômico.*

*8) Findo o prazo para desocupação do imóvel, expeça-se mandado de imissão na posse, devendo o Arrematante ser notificado para acompanhar a diligência.*

*RIO DE JANEIRO, 28 de Outubro de 2015*

*MARIA LETÍCIA GONÇALVES*

*Juíza Titular de Vara do Trabalho"*

Apesar de não haver vícios capazes de desconstituir à arrematação em foco, a decisão prolatada pela autoridade coatora foi objeto de embargos à arrematação propostos por Ronald Guimarães Levinsohn e embargos de terceiros propostos por Galileu Administração de Recursos Educacionais S/A em Recuperação Judicial.

Ultrapassadas e cumpridas as fases processuais inerentes ao caso concreto, sobreveio a decisão prolatada pela autoridade coatora rejeitando ambos os embargos apresentados, *in verbis*:

*"DECISÃO PJe-JT*

*BREVE RESUMO DOS AUTOS:*

*Trata-se de uma dentre as centenas de execuções em face da ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, tendo o presente feito seguido em direção à penhora e alienação do imóvel da Av. Epitácio Pessoa 1664 com fundos pela Rua Saddock de Sá 276 - Ipanema, nesta cidade.*

*O referido imóvel foi avaliado em R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) e arrematado por R\$ 20.100.000,00 (vinte milhões e cem mil reais).*

*Após a assinatura do auto de arrematação e sua homologação por este Juízo, vieram me os autos conclusos para decisão dos Embargos à Arrematação opostos por RONALD GUIMARAES LEVINSOHN e Embargos de Terceiro opostos por GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S/A, constando também petição da ASSESPA com guia de depósito judicial na tentativa de remir a execução.*



Feitas estas considerações, passo à análise das medidas opostas:

1) DOS EMBARGOS DE TERCEIRO DA GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S/A:

A) DO CONHECIMENTO:

Verifica-se que os Embargos de Terceiro foram opostos em observância aos requisitos legais, merecendo ser conhecidos.

Registre-se que este Juízo dispensou a distribuição por dependência dos Embargos de Terceiro, aceitando sua análise nos próprios autos da execução, por considerar ser mais adequado aos ditames da celeridade e simplicidade processuais, permitindo-se a todos os interessados a visualização das peças e decisões e, ainda, permitindo-se a ampla defesa de todos.

B) DO MÉRITO:

Afirma a Embargante que ostenta a qualidade de mantenedora da executada ASSESPA, encontrando-se atualmente em Recuperação Judicial.

Afirma também a Embargante que o imóvel penhorado e arrematado nestes autos teria sido arrolado nos autos de sua Recuperação Judicial, servindo de garantia para o pagamento dos credores lá relacionados e que a presente demanda executória teria de ser sobrestada em razão do disposto no artigo 6º, parágrafo 4º da Lei 11.101/2005.

Pois bem.

Em primeiro lugar a GALILEO não é executada nestes autos razão pela qual não há que se falar em sobrestamento da execução por força do disposto no artigo 6º, parágrafo 4º da Lei 11.101/2005, até

porque a ASSESPA, proprietária do imóvel penhorado e arrematado, não faz parte única da Recuperação Judicial em trâmite na 7ª Vara Empresarial sob o número 0105323-98.2014.8.19.0001.

Em segundo lugar, o imóvel penhorado e arrematado nestes autos não aparece em momento algum do plano de recuperação judicial juntado aos autos.

Apenas um imóvel é mencionado no referido plano e não se localiza na Av. Eptácio Pessoa 1664 com fundos pela Rua Saddock de Sá 276 em Ipanema e sim na Estrada do Rio Morto n° 555.

E isso não ocorre à toa, já que existe expressa previsão neste sentido no item 3.3 do instrumento particular de contrato de Assunção de Obrigações e Outras Avenças celebrado entre a GALILEO e a ASSESPA.

onde o único imóvel previsto para garantia do cumprimento das obrigações entre as mesmas é justamente o da Estrada do Rio Morto n° 555.

Data vênua, o imóvel penhorado e arrematado nestes autos (Eptácio Pessoa 1664 com fundos pela Rua Saddock de Sá 276 em Ipanema), repita-se, é de propriedade exclusiva da executada ASSESPA, tal como consta da matrícula do RGI, onde não há qualquer registro de cessão ou promessa de cessão averbada.

Assim, o imóvel arrematado nestes autos pertence à ASSESPA e não foi arrolado no plano de recuperação e nem previsto como garantia entre a ASSESPA e a GALILEO, como visto acima.





Por fim, frise-se que a proprietária do imóvel penhorado e arrematado nestes autos, a ASSESPA, foi devidamente notificada para ciência da penhora, via DEJT, por meio de seus patronos, conforme se vê da notificação id e309f54, não tendo apresentado Embargos à Execução, tendo sido notificada também para ciência da homologação da arrematação, conforme id 8cba5e4, sem apresentar os Embargos à Arrematação.

Assim, a verdadeira proprietária do imóvel penhorado e arrematado é a devedora ASSESPA, que, em momento algum veio aos autos para alegar a impossibilidade de alienação judicial do imóvel.

Pelo exposto, conheço e rejeito os Embargos de Terceiro opostos por GALILEO

ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S/A.

2) DOS EMBARGOS À ARREMATAÇÃO DE RONALD GUIMARAES LEVINSOHN:

DO CONHECIMENTO:

Conheço dos Embargos à Arrematação por preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

DO MÉRITO:

Pelo que se observa, pelo ordinário, em processos que tramitam nesta Justiça Especializada, o Sr. Ronald normalmente figura como executado nos autos em que se fazem presentes a ASSESPA, a GALILEO, o ICI e a APME.

No caso dos autos, no entanto, o Sr. Ronald não foi incluído em nome próprio no polo passivo, na qualidade de executado, por força de aplicação da teoria da desconsideração da personalidade jurídica, conforme se extrai do despacho de id 4fc95fb.

Assim, o Sr. Ronald não ostenta a qualidade de parte nestes autos.

Há ainda que se considerar que o imóvel penhorado e arrematado não é de sua propriedade.

A sua intimação para ciência da penhora se deu unicamente por ter sido nomeado depositário do imóvel penhorado nestes autos, conforme se vê do despacho id 71935e8.

Pelo exposto, não há que se falar em nulidade na sua intimação por edital uma vez que o Sr. Ronald oculta-se em praticamente todos os feitos em trâmite nesta especializada, não sendo crível que sua filha não conheça o seu paradeiro para indicar ao Oficial de Justiça, como mencionado na certidão de id 8bd47ab.

Tampouco se pode falar em preço vil para uma arrematação de 20 milhões quando o imóvel foi avaliado em 26 milhões.

Não prospera também a alegação de que a avaliação foi errônea, pois tal alegação se baseia única e exclusivamente em documentos unilateralmente produzidos pelos corretores contratados pelos interessados, os quais, por óbvio, avaliam imóveis no interesse dos vendedores e não do Juízo, sendo os Oficiais de Justiça Avaliadores deste Tribunal, ocupantes de cargo efetivo, desinteressados em atender aos interesses particulares das partes e treinados para avaliar bens imóveis, o que fazem corriqueiramente, com eficiência notável.

Pelo exposto, conheço e rejeito os Embargos à Arrematação opostos por RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN.

3) DA TENTATIVA DE REMIÇÃO PELA ASSESPA:



A tentativa de remição feita pela executada ASSESPA através do depósito id 658ef07 ocorreu em 03.11.2015, tendo sido absolutamente intempestiva uma vez que a arrematação ocorreu em 27.10.2015, tendo sido assinado o respectivo auto em 28.10.2015 e assinada a decisão que homologou a arrematação em 29.10.2015.



A intempestividade da remição decorre do disposto no artigo 694 do CPC, segundo o qual a arrematação considera-se perfeita, acabada e irretroatável com a assinatura do respectivo auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da Justiça ou Leiloeiro, razão pela qual só cabia a remição antes da assinatura do auto de arrematação.

Acrescente-se que a ASSESPA foi intimada de todos os atos da execução, inclusive da penhora e da designação de leilão, tendo tido ampla oportunidade de efetuar o depósito para remição, não o tendo feito senão após a arrematação tornar-se perfeita, acabada e irretroatável.

Ademais, conforme já decidido quando da homologação da arrematação, o saldo existente nos autos após o pagamento do crédito do exequente será destinado ao pagamento dos débitos da ASSESPA nos inúmeros feitos em trâmite nesta Vara e, ainda havendo saldo, este será transferido para a CAEP para que

seja disponibilizado aos demais Juízos Trabalhistas.

Assim, indefiro a remição por considerar que a arrematação encontra-se perfeita, acabada e irretroatável.

Por todo o exposto, CONHEÇO E REJEITO os Embargos de Terceiro opostos por GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S.A. CONHEÇO E REJEITO os Embargos à Arrematação opostos por RONALD GUIMARAES LEVINSOHN e INDEFIRO a remição da execução postulada pela ASSESPA na petição id 658ef07.

Intimem-se as partes e os terceiros interessados para ciência desta decisão.

Após o decurso do prazo legal, expeçam-se alvarás pelos valores homologados utilizando-se primeiramente o depósito id 658ef07.

Em seguida, cumpra-se o determinado na decisão id 274392b.

RIO DE JANEIRO, 17 de dezembro de 2015

MARIA LETÍCIA GONÇALVES

Juíza Titular de Vara do Trabalho"

**Nesta senda, apesar de convalidada à arrematação judicial em favor dos Impetrantes, certo é que a Associação Educacional São Paulo - ASSESPA e Ronald Guimarães Levinsohn apresentaram Agravo de Petição tão somente contra a decisão que rejeitou os embargos à arrematação.**

Como o Agravo de Petição foi recebido pela autoridade coatora apenas no **efeito devolutivo**, os Impetrantes tão logo requereram a **(i) expedição da carta de arrematação e (ii) mandado de imissão na posse**, sobretudo pelo fato do Juízo estar garantido pelo produto da arrematação.



Entretanto, para a surpresa dos Impetrantes, sobreveio a seguinte decisão proferida pela autoridade coatora no dia **18/04/2016**, *in verbis*:

**"Em que pese o Agravo de Petição interposto pelas executadas não tenha efeito suspensivo, por cautela, indefiro a expedição de Carta de Arrematação, mandado de notificação para desocupação e imissão na posse tendo em vista a Arrematação envolver quantia vultosa e, ainda, para evitar danos irreparáveis à executada em caso de eventual provimento de seu recurso.**

*Expeça-se o alvará determinado na decisão id cefca1f.*

RIO DE JANEIRO . 18 de Abril de 2016

MARIA LETICIA GONCALVES

Juiz(a) Titular de Vara do Trabalho" (grifos nossos)

Apesar da autoridade coatora contemplar o direito de satisfazer o crédito do credor, em evidente violação aos princípios do devido processo legal, isonomia e segurança jurídica, **deixou de atender o direito líquido e certo dos Impetrantes**, qual seja, de receberem a carta de arrematação (título de propriedade plena) e o mandado de imissão na posse.

*Data maxima venia*, indene de dúvida que referida decisão revela-se inexata, descabida e contraditória, haja vista que há mais de **RS 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)** disponíveis nos autos para prevenir que a executada não sofra qualquer dano irreparável.

Ademais, **se não há efeito suspensivo atribuído ao Agravo de Petição**, inexistente razão jurídica para a autoridade coatora não contemplar o direito dos Impetrantes, considerando que como a arrematação está **"perfeita, acabada e irretratável"** deve-se prestigiar a segurança jurídica e idoneidade do negócio jurídico realizado por meio de intervenção judicial.

**Por fim, é importante ressaltar que o imóvel em questão foi objeto de leilões judiciais em outras demandas promovidas em face das reclamadas/executadas (devedoras em milhares de ações em trâmite perante o TRT/RJ), todos cancelados em razão da informação prestada oportunamente pelos Impetrantes, situação que somente ratifica a necessidade da concessão imediata da segurança, de sorte a evitar maiores prejuízos à arrematação ocorrida.**



De acordo com os argumentos de fato e de direito apresentados, se a autoridade coatora entender que o **Agravo de Petição não é dotado de efeito suspensivo**, nada mais justo, com base na boa-fé, segurança jurídica e da proteção à confiança dos atos estatais, que também contemple o direito dos Impetrantes, em especial no que toca a expedição da carta de arrematação e do competente mandado de imissão na posse.

Portanto, o imbróglio criado pela autoridade coatora prejudica diretamente o direito líquido e certo dos Impetrantes por força da arrematação judicial que não mais pode ser desconstituída, situação que autoriza a concessão da segurança pretendida.

## **II. Do Direito**

### **a) Do cabimento do presente Mandado de Segurança**

Segundo o art. 5º, LXIX, da Constituição Federal, e o art. 1º da Lei nº 12.016/09, o mandado de segurança tem como objetivo proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, sempre que, ilegalmente ou com abuso de poder, qualquer pessoa física ou jurídica sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por parte de autoridade, seja de que categoria for e sejam quais forem as funções que exerça.

O eminente doutrinador **Carlos Henrique Bezerra Leite**[1] sintetiza bem o conceito de Mandado de Segurança, *in verbis*:

*"O mandado de segurança é uma garantia fundamental, portanto, de natureza constitucional, exteriorizada por meio de uma ação mandamental, de natureza não penal, cuja titularidade é conferida a qualquer pessoa (física ou jurídica, de direito público ou privado) ou ente despersonalizado com capacidade processual, cujo escopo repousa na proteção de direitos individuais próprios ou direitos individuais homogêneos ou coletivos alheios, caracterizados como líquidos e certos, não amparados por habeas corpus ou habeas data, contra ato de autoridade pública ou de agente de pessoa jurídica de direito privado no exercício delegado de atribuições do Poder Público."*



Com efeito, após a Emenda Constitucional nº 45, a Constituição reformulou a competência da Justiça do Trabalho, ampliando-a, consideravelmente, no cenário nacional.



Dentre as inovações trazidas à Constituição Federal, **fora acurado à Justiça do Trabalho, de acordo com o artigo 114, IV da CF/88, processar e julgar mandados de segurança sujeitas à jurisdição laboral**, senão vejamos:

**Art. 114. Compete à Justiça do Trabalho processar e julgar:**

IV - os **mandados de segurança**, habeas corpus e habeas data, quando o ato questionado envolver matéria sujeita à sua jurisdição; (grifos nossos)

**Desta forma, o mandado de segurança será processado na Justiça do Trabalho quando o ato ilegal for prolatado pelas autoridades da Justiça Laboral, ou quando, de alguma forma, a matéria versar acerca de matéria sujeita a sua jurisdição, tal como no presente caso.**

O cabimento da impetração de mandado de segurança perante a Justiça do Trabalho em razão de ato de autoridade em matéria sujeita à sua jurisdição já foi reconhecido pelo Tribunal Superior do Trabalho:

1 - MANDADO DE SEGURANÇA- COMPETÊNCIA. **PARA EFEITO DA FIXAÇÃO DE COMPETÊNCIA, EM MANDADO DE SEGURANÇA É A AUTORIDADE DA QUAL O ATO PRATICADO EMANA.** Destarte, se o *mandamus* volta-se contra ato de uma autoridade judiciária do trabalho, competente é esta Justiça Especializada para julgar o feito. Recurso parcialmente provido. (TST, SBDJ2, Proc. RO- MS- 276.951/96, Rel. Min. Ângelo Mario, DJ 216/97).

2 - MANDADO DE SEGURANÇA. COMPETÊNCIA. JUSTIÇA DO TRABALHO. 1. **INSCREVE-SE NA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA DO TRABALHO PROCESSAR E JULGAR MANDADO DE SEGURANÇA IMPETRADO CONTRA ATO DE AUTORIDADE EM MATÉRIA SUJEITA À SUA JURISDIÇÃO (CF/88, ART. 114, INCISO IV, COM A REDAÇÃO DA EC N.º 45/04).** 2. [omissis]. 6. Recursos de ofício e ordinário em Mandado de Segurança da União providos. (TST - RXOF e ROMS: 24002920055130000 2400-29.2005.5.13.0000, Relator: João Oreste Dalazen, Data de Julgamento: 05/10/2006, Tribunal Pleno., Data de Publicação: DJ 10/11/2006.)



Portanto, feito este introito, resta evidente o cabimento do presente Mandado de Segurança, pois o mesmo visa proteger direito líquido e certo dos Impetrantes, não amparado por habeas corpus ou habeas data, em face de ato completamente ilegal praticado por uma autoridade judiciária vinculada ao Tribunal Regional do Trabalho do Estado do Rio de Janeiro.

## **b) Do direito líquido e certo dos Impetrantes**

### **- Imperativa expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse -**

De acordo com a clássica lição de **Hely Lopes Meirelles**[2], direito líquido e certo é "*o que se apresenta manifesto na sua existência, delimitado em sua extensão e apto a ser exercitado no momento da impetração.*".

Em outras palavras, o direito líquido e certo é o direito subjetivo que se baseia numa relação fático-jurídica, na qual os fatos, sobre os quais incide a norma objetiva, devem ser apresentados de forma incontroversa.

**No presente, como será demonstrado mais uma vez a seguir, o direito líquido e certo dos Impetrantes é claro e manifesto, sobretudo porque a situação fática-jurídica narrada nestes autos não deixa qualquer dúvida quanto à necessidade de atendimento imediato da pretensão ora apresentada, senão vejamos.**

Como visto, insta salientar, *a priori*, que o recurso interposto pelos devedores no processo principal foi recebido pela autoridade coatora apenas no **efeito devolutivo**, haja vista que há previsão legal nesse sentido, vide o disposto no *caput* do art. 899 da Consolidação das Leis do Trabalho, *in verbis*:

**Art. 899 - Os recursos serão interpostos por simples petição e terão efeito meramente devolutivo, salvo as exceções previstas neste Título, permitida a execução provisória até a penhora.** (grifos nossos)



O enunciado sumular nº 331 do Colendo do Superior Tribunal de Justiça dispõe no mesmo sentido, *in verbis*:



**Súmula 331 - A apelação interposta contra sentença que julga embargos à arrematação tem efeito meramente devolutivo.** (grifos nossos).

Como se sabe, ao contrário do que ocorre no processo civil, cuja regra geral repousa na existência do efeito suspensivo dos recursos, somente se admitindo a inexistência de efeito suspensivo nas hipóteses legalmente previstas, **no processo trabalho, como demonstrado, os recursos não possuem, em regra, efeito suspensivo.**

O principal atributo do efeito suspensivo atribuído ao recurso é o de adiar os efeitos da decisão impugnada, não admitindo, portanto, a execução provisória do julgado. De outro lado, não havendo atribuição de efeito suspensivo, certo é que o julgado por ser imediatamente executado.

**Em outras palavras, se a autoridade coatora reconheceu expressamente que o recurso interposto não suspendeu a execução principal, o pleito dos Impetrantes, no sentido de obter a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse, deveria ser imediatamente atendido, já que líquido e certo, pois plenamente em vigor.**

**Desta forma, como não há efeito suspensivo atribuído ao recurso interposto que obste a regular expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse em favor dos Impetrantes, a autoridade coatora tem o dever de dar seguimento ao procedimento de expropriação do imóvel, consoante a regra disposta no parágrafo único do art. 693 do Código de Processo Civil de 1973, em vigor na data da arrematação, e no §1º do artigo 901 do Novo Código de Processo Civil, aplicados subsidiariamente ao processo do trabalho, in verbis:**

Art. 693. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato, nele mencionadas as condições pelas quais foi alienado o bem. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).



**PARÁGRAFO ÚNICO. A ORDEM DE ENTREGA DO BEM MÓVEL OU A CARTA DE ARREMATACÃO DO BEM IMÓVEL SERÁ EXPEDIDA DEPOIS DE EFETUADO O DEPÓSITO OU PRESTADAS AS GARANTIAS PELO ARREMATANTE**

. (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006). (grifos nossos)

Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.

§1º **A ORDEM DE ENTREGA DO BEM MÓVEL OU A CARTA DE ARREMATACÃO DO BEM IMÓVEL, COM O RESPECTIVO MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE, SERÁ EXPEDIDA DEPOIS DE EFETUADO O DEPÓSITO OU PRESTADAS AS GARANTIAS PELO ARREMATANTE**, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução. (grifos nossos)

**Como se denota dos autos, a situação fático-jurídica narrada no presente writ é totalmente adequada ao disposto nos dispositivos legais acima transcritos, sobretudo porque os Impetrantes já depositaram integralmente o valor da arrematação, bem como à comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução, cujo montante ultrapassa os R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o que comprova a existência do alegado direito líquido e certo.**

Cumprе ressaltar que o Novo do Código de Processo Civil, que é aplicado subsidiariamente ao processo do trabalho, impõe novas regras que devem ser prestigiadas pelo magistrado, eis que o Legislador procurou trazer maior segurança jurídica ao instituto da arrematação, tomando célere e eficaz a efetividade da execução em face do executado.

Apegando-se ao regramento do Novo Código de Processo Civil, a arrematação se aperfeiçoa com a lavratura do auto de arrematação, imitando-se na posse direta do imóvel o adquirente de boa-fé, **sendo considerada perfeita, acabada e irretratável** com assinatura do juiz, do arrematante e do leiloeiro, mesmo em caso de procedência de eventual demanda cujo objetivo seja anular ou desfazer a arrematação, conforme o art. 903 e seus parágrafos, *in verbis*:

**Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e**





**irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o §4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.**

[...]

**§4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.** (grifos nossos)

No caso em tela, a arrematação realizada pelos Impetrantes foi confirmada pela decisão da autoridade coatora, já que esta rejeitou os embargos à arrematação e de terceiros, cujos efeitos convalidaram e tornaram definitiva a aquisição do bem imóvel em questão, razão pela qual o referido negócio jurídico não pode mais ser desfeito, ainda que o recurso do executado venha a ser provido ou que futuramente a eventual ação autônoma seja julgada procedente.

Ressalte-se que a própria jurisprudência do Colendo Tribunal Regional do Trabalho sempre buscou dar mais estabilidade às arrematações, vide os seguintes precedentes julgados ainda sob a ótica do artigo 694 do antigo Código de Processo Civil, *in verbis*:

**1 - ARREMATAÇÃO - AUTO E CARTA DE ARREMATAÇÃO ASSINADOS - AQUISIÇÃO PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL, COM A EMISSÃO DO AUTO E DA CARTA DE ARREMATAÇÃO ASSINADOS PELO JUIZ A ARREMATAÇÃO TORNA-SE PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL NA EXPRESSÃO DO ART. 694 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E NÃO SE VISLUMBRANDO QUAISQUER DAS HIPÓTESES DE NULIDADE PREVISTAS NO MENCIONADO DISPOSITIVO LEGAL, DEVE SER MANTIDA A DECISÃO QUE DEFERIU E DETERMINOU A SUA FORMALIZAÇÃO** (TRT-5 - AP: 1399004220035050191 BA 0139900-42.2003.5.05.0191, Relator: MARIZETE MENEZES, 3ª. TURMA, Data de Publicação: DJ 13/10/2008). (grifos nossos)

**2 - ARREMATAÇÃO - AUTO E CARTA DE ARREMATAÇÃO ASSINADOS - AQUISIÇÃO PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL - MANUTENÇÃO DA DECISÃO QUE DEFERIU E DETERMINOU A SUA FORMALIZAÇÃO. COM A EMISSÃO DO AUTO E DA CARTA DE ARREMATAÇÃO ASSINADOS PELO JUIZ A ARREMATAÇÃO TORNA-SE PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL NA EXPRESSÃO DO ART. 694 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL** e não se vislumbrando quaisquer das hipóteses de nulidade previstas no mencionado dispositivo legal, deve ser mantida a decisão que deferiu e



determinou a sua formalização (TRT-5 - AP: 969001919905050491 0096900-19.1990.5.05.0491, Relator: LUÍZA LOMBA, 6ª. TURMA, Data de Publicação: DJ 21/08/2007). (grifos nossos)



**3 - EMBARGOS DE TERCEIRO CARTA DE ARREMATAÇÃO EXPEDIDA A TEOR DO ART. 694 DA LEI ADJETIVA CIVIL, ASSINADO O AUTO PELO JUIZ E PELO SERVENTUÁRIO DA JUSTIÇA OU LEILOEIRO, A ARREMATAÇÃO CONSIDERA-SE PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL, AINDA QUE VENHAM A SER JULGADOS PROCEDENTES OS EMBARGOS DO EXECUTADO.** Assim, e uma vez que o imóvel penhorado pelo ora agravante nos autos do processo em que contende com a Sonja Manufaturados S/A não mais pertencia a esta empresa ou a seus sócios, e sim fora arrematado pelo ora agravado, Banco do Nordeste do Brasil S/A, correta a decisão que, apreciando os embargos de terceiro opostos por este último, liberou da constrição o aludido bem (TRT-7 - AGVPET: 2163009620065070010 CE 0216300-9620065070010, Relator: LAIS MARIA ROSSAS FREIRE, Data de Julgamento: 10/08/2009, TURMA 1, Data de Publicação: 10/09/2009 DEJT). (grifos nossos)

**4 - EMENTA - ARREMATAÇÃO ANTERIOR NO JUÍZO CÍVEL- IMÓVEL ADQUIRIDO EM HASTA PÚBLICA - PENHORA POSTERIOR NA JUSTIÇA DO TRABALHO. ASSINADO O AUTO DE ARREMATAÇÃO NO JUÍZO CÍVEL, TRANSMITE-SE ASSIM A POSSE E SE PERFAZ O ATO JURÍDICO PERTINENTE À HASTA PÚBLICA, QUE SE TORNA PERFEITO E ACABADO NOS TERMOS DO ART. 694 DO CPC, APESAR DE SOMENTE O REGISTRO DA RESPECTIVA CARTA CONSUMAR A PROPRIEDADE NA FORMA DA LEI.** Assim, insubsistente é a penhora realizada na seara trabalhista após a arrematação válida naquele juízo. (TRT-3 - AP: 138507 01098-2006-081-03-00-4, Relator: Emilia Facchini, Sexta Turma, Data de Publicação: 07/06/2007 DJMG . Página 15. Boletim: Não.) (grifos nossos)

Desta forma, resta claro que o Novo Código de Processo Civil busca conferir ainda mais estabilidade à arrematação, não só protegendo e, simultaneamente, impondo obrigação ao arrematante, mas também buscando reduzir os riscos do negócio jurídico, propiciando efetivas condições para que os bens levados à hasta pública sejam regularmente transmitidos para o adquirente do boa-fé.

**No cenário atual, como inexistente qualquer relação do bem penhorado e alienado nestes autos com os antigos proprietários ou até credores com garantia real do imóvel, na medida em que o produto da arrematação tem o efeito legal de substituir nos autos o bem arrematado, indene de dúvida que a autoridade coatora deve atender o pleito de expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse, de sorte a propiciar a transmissão da propriedade plena do imóvel em favor dos Impetrantes, adquirentes de boa-fé, haja vista que inexistente impedimento legal para tanto.**



Portanto, em atenção aos princípios da segurança jurídica, economia processual e função social da propriedade, bem como desburocratizando o ato de transferência do imóvel por ser a arrematação modalidade aquisição originária de propriedade, com a devida *venia*, os Impetrantes têm o **direito líquido e certo** de zelar pelo domínio e posse do bem que adquiriram.

**c) Da impossibilidade de desfazimento da arrematação**

**- Dos prejuízos causados aos Impetrantes -**

**- Necessidade de expedição imediata da carta de arrematação e mandado de imissão na posse -**

Como visto, a matéria invocada no Agravo de Petição pela reclamada/executada não é capaz de desconstituir a arrematação realizada pelos Impetrantes, haja vista que se limita em alegar que a arrematação se deu por preço vil.

A partir disso, frise-se que o bem penhorado foi arrematado por mais de **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação, tendo os Impetrantes, ato contíguo depositado o **valor integral da arrematação** e no dia seguinte assinado o competente auto.

Por outro lado, frise-se que a Consolidação das Leis do Trabalho não contempla a figura do preço ou lance vil, aquele definido pelo artigo 692 do antigo Código de Processo Civil, porque o que se busca no processo do trabalho é a satisfação do débito de natureza alimentar, não sendo justo que se impeça o cumprimento da sentença por não se ter alcançado o preço da avaliação do bem penhorado.

Em contrário, a norma consolidada trabalhista reza que os bens serão vendidos pelo maior lance (art. 888, §1º, CLT).

Assim, pode o bem apesado ser alienado por qualquer preço, mesmo inferior à avaliação, desde que não seja considerado vil pelo Juiz. De acordo com o Novo Código de Processo Civil, considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, NCPC), o que não é o caso.

**Superada tal controvérsia, como a arrematação se encontra perfeita e acabada, verificando-se, no caso, ato jurídico perfeito e acabado, protegido por preceito constitucional contido no inciso XXXVI do artigo 5º, da atual Carta Política, devidamente tipificado pelos artigos 901 e 903 do novo Código de Processo Civil, conclui-se que o recurso da reclamada não tem força para desconstituir a arrematação, podendo, no entanto, tal matéria ser resolvida em perdas e danos entre o reclamante e reclamada, nos termos previstos em lei.**



É incontestável, no caso em tela, que o imóvel arrematado pelos Impetrantes é de difícil de comercialização, levando-se em conta alguns fatores importantes: (i) o imóvel está fechado há muitos anos e vem perdendo na medida do tempo; (ii) o vultoso valor de sua avaliação judicial e a notória crise econômica e política que assola o nosso País, afasta a presença de interessados na aquisição do mesmo; (iii) o valor da arrematação, além de saldar o crédito da execução, suporta também o pagamento de centenas de outras execuções trabalhistas.

Como os Impetrantes receberão o bem no estado que se encontra, têm certeza que o dispêndio para revitalizar o imóvel em apreço será de **muitos milhões de reais**, sendo certo que tal dispêndio irá gerar empregos e ganhos em tributos para Cidade do Rio de Janeiro.

**Contudo, a demora na expedição da competente carta de arrematação e mandado de imissão na posse poderá causar maiores prejuízos aos Impetrantes, já que (i) o imóvel foi objeto de leilões judiciais em outras demandas promovidas em face da reclamada, todos cancelados em razão da informação prestada oportunamente pelos Impetrantes; (ii) há risco de nova arrematação do imóvel por terceiros, o que certamente prejudicará o direito dos Impetrantes; (iii) há risco de invasão do prédio, já que está completamente abandonado à própria sorte.**

Portanto, considerando que o recurso interposto pelos reclamados/executados não possui efeito suspensivo que obste a autoridade coatora determinar a expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse, não há motivo plausível para se retardar tal direito líquido e certo, sobretudo diante do iminente risco de graves prejuízos ao direito dos Impetrantes.

### **III. Da necessidade de deferimento de tutela provisória de urgência** **- Cumprimento de todos os requisitos legais -**

De acordo com o artigo 300 do Novo Código de Processo Civil, a tutela provisória de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a (i) **probabilidade do direito** e (ii) o **perigo de dano** ou o risco ao resultado útil do processo.

Presentes tais requisitos, a tutela de urgência será deferida, desde que **não haja perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão**, vide o §3º do artigo 300 do novel estatuto processual.

**No mesmo sentido, o inciso III do art. 7º da Lei nº 12.016/2009 diz que, quando houve fundamento relevante e do ato impugnado puder resultar a ineficácia da medida, é lícita a suspensão liminar do ato que deu motivo ao pedido, o que ora se requer.**



Com bem ressaltado pelo eminente doutrinador Rodolfo Kronenberg Hartmann [3] **probabilidade do direito** implica no ônus de o demandante demonstrar, juntamente com a sua petição, a prova suficiente da verossimilhança, o que, de certa forma equivale à expressão latina *fumus boni iuris*.

A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica - que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos.

Já o **perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo** correspondem ao *periculum in mora*, pois a demora da resposta jurisdicional gera uma situação de risco. Há urgência quando a demora pode comprometer a realização imediata ou futura do direito.

Feita esta breve explanação, cumpre ressaltar que estão presentes todos os requisitos legais para o deferimento do pedido de tutela provisória de urgência, senão vejamos.

A **probabilidade do direito** foi demonstrada a partir da exposição exaustiva (i) o imóvel em questão fora arrematado pelos Impetrantes no valor de R\$ 20.100.000,00 (vinte milhões e cem mil reais), importe este superior a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação; (ii) como os Impetrantes garantiram tempestivamente o Juízo da 39ª Vara do Trabalho, na forma do artigo 888 da CLT e como inexistiam vícios capazes de contaminar os efeitos da aquisição em apreço, a arrematação judicial foi tornada "*perfeita, acabada e irretroatável*"; (iii) a autoridade coatora rejeitou os Embargos à Arrematação e Embargos de Terceiro apresentados; (iv) o recurso interposto pelas reclamadas/executadas no processo principal foi recebido pela autoridade coatora apenas no efeito devolutivo, haja vista que há previsão legal nesse sentido; (v) inexistente qualquer óbice à expedição da competente carta de arrematação e mandado de imissão na posse.

O **perigo da demora** reside nos seguintes fatos já levantados pelos Impetrantes: **(i) o imóvel foi objeto de leilões judiciais em outras demandas promovidas em face das reclamadas/executadas, todos cancelados em razão da informação prestada oportunamente pelos Impetrantes; (ii) há risco de nova arrematação do imóvel por terceiros, o que certamente prejudicará o direito dos Impetrantes; (iii) há risco de invasão do prédio, já que está completamente abandonado à própria sorte.**



Por fim, **inexiste qualquer risco de irreversibilidade dos efeitos da decisão**, pois basta uma decisão judicial para que o eventual registro imobiliário realizado pelos Impetrantes seja completamente invalidado pelo competente Cartório de Registro de Imóveis.



Destarte, estando presentes os requisitos legais, inexistindo qualquer risco de irreversibilidade do provimento, requerem os Impetrantes, liminarmente, o deferimento do presente pedido de tutela provisória de urgência, nos seguintes termos.

#### **IV. Do pedido**

Ante o exposto, os impetrantes requerem:

a) O recebimento e a admissão do processamento do presente mandado de segurança, deferindo-se, como consequência, o pleito antecipado de maneira liminar, *inaudita altera parte*, **no sentido de determinar à autoridade coatora a imediata expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse do imóvel da Av. Eptácio Pessoa, nº 1664, com fundos pela Rua Saddock da Sá no. 276, Ipanema, Rio de Janeiro - RJ**, compreendendo as matrículas 98.598 e 98.588, registrados no 5º Ofício de Registro de Imóvel da Capital;

b) A concessão da segurança em definitivo, revigorando os termos do pedido liminar;

c) A notificação da autoridade coatora para que, querendo, ofereça as suas razões (informações) no prazo legal;

d) A notificação do Ilustre Membro do Ministério Público do Trabalho, se for o caso.

Os impetrantes dão à causa o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).



**Por oportuno, informa-se que as respectivas procurações serão acostadas aos autos de acordo com o disposto no art. 104, §1º, do Novo Código de Processo Civil.**

Requerem, por fim, que todas as intimações e publicações sejam feitas em nome dos advogados **RODRIGO DA HORA SANTOS, OAB/RJ 143.856, rodrigo@dhsxadogados.com.br, LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES, OAB/RJ nº 136.270, lucas@dhsxadogados.com.br, e JORGE LUIZ DA SILVA FILHO, OAB/RJ 169.984, jorge@dhsxadogados.com.br**, integrantes da sociedade Da Hora Santos, Sobrosa e Ximenes advogados associados, situado na Rua Anfilófilo de Carvalho, nº 29, grupo 201, Centro, Rio de Janeiro - RJ, sob pena de nulidade das mesmas.

Pedem deferimento.

Rio de Janeiro, 23 de maio de 2015.

Rodrigo da Hora Santos

OAB/RJ 143.856

Jorge Luiz da Silva Filho

OAB/RJ 169.984

---

[1]LEITE, Carlos Henrique Bezerra. *Curso de direito processual do trabalho*. 11. Ed. São Paulo: LTr, 2013.

[2]MEIRELES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 34ª Edição, 2008, Editora Malheiros, São Paulo.







PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

Gabinete da Desembargadora Vólia Bomfim Cassar

PROCESSO: 0100632-26.2016.5.01.0000 - MANDADO DE SEGURANÇA

IMPETRANTE: ROBERTO MANEIRO BOUZON, PAULO MANEIRO BOUZON

AUTORIDADE COATORA: MARIA LETÍCIA GONÇALVES

Vistos etc.

I - Retifique-se a autuação para que passe a constar como autoridade coatora o M.M. Juízo da 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro.

II - Nos moldes do disposto no artigo 7º, inciso I, da Lei de Regência do Mandado de Segurança, oficie-se a autoridade coatora para que preste as informações que se fizerem necessárias no prazo legal.

III - Na mesma oportunidade, em observância ao artigo 321 do CPC/2015 (artigo 284 do CPC/1973), intimem-se os impetrantes a promover a adequação dos documentos juntados com a inicial desta ação ao que exige o artigo 22 da Resolução 136/2014 do CSJT, bem como a indicar os terceiros interessados, seus CPF/CNPJ e endereços corretos e atuais, em 10 (dez) dias, sob pena de indeferimento da inicial.

Rio de Janeiro, 24 de Maio de 2016

**DESEMBARGADORA VÓLIA BOMFIM CASSAR**

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: VÓLIA BOMFIM CASSAR  
<http://pje.trt1.jus.br/segundograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=1605241255073980000009387211>  
Número do documento: 1605241255073980000009387211

Num. 4c93b29 - Pág. 1



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: VÓLIA BOMFIM CASSAR  
<http://pje.trt1.jus.br/segundograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=1605241255073980000009387211>  
Número do documento: 1605241255073980000009387211

Num. 4c93b29 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: ANA LUCIA D ARROCHELLA LIMA - 28/06/2016 12:41 - 036a116  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=1606281239483550000039638838>  
Número do processo: ATOOrd 0010657-75.2013.5.01.0039  
Número do documento: 1606281239483550000039638838

ID. 036a116 - Pág. 23

**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL**

**JUSTIÇA DO TRABALHO**

**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO**

Gabinete da Desembargadora Vólia Bomfim Cassar

**Processo nº 0100632-26.2016.5.01.0000 (MS)**

**IMPETRANTES: ROBERTO MANEIRO BOUZON E PAULO  
MANEIRO BOUZON**

**IMPETRADO: MM.JUIZ DA 39ª VARA DO TRABALHO DO RIO  
DE JANEIRO**

**TERCEIROS INTERESSADOS: ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL  
SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA - ICI,  
ASSOCIAÇÃO PARA MODERNIZAÇÃO DA EDUCAÇÃO - APME, RONALD GUIMARÃES  
LEVINSOHN**

**DECISÃO**

Vistos, etc...

Cuida-se de ação de mandado de segurança por meio da qual os impetrantes se insurgem contra ato do Juiz da MM. 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, **que indeferiu a expedição de carta de arrematação em seu favor (ID 64a2d00 - Pág. 1).**

Sustentam (ID 0a02806), em suma, que: o agravo de petição interposto contra a decisão que rejeitou os embargos à execução foi recebido apenas no efeito devolutivo; que há mais de R\$20 milhões disponíveis nos autos para prevenir que a executada sofra dano irreparável; que inexistente razão jurídica para a autoridade coatora não contemplar o direito dos impetrantes, considerando



que como a arrematação está "*perfeita, acabada e irretroatável*" deve-se prestigiar a segurança jurídica e idoneidade do negócio jurídico realizado por meio de intervenção judicial; que o imóvel em questão foi objeto de leilões judiciais em outras demandas promovidas em face das reclamadas/executadas (devedoras em milhares de ações em trâmite perante o TRT/RJ), todos cancelados em razão da informação prestada oportunamente pelos impetrantes, situação que somente ratifica a necessidade da concessão imediata da segurança, de sorte a evitar maiores prejuízos à arrematação ocorrida; que o imbróglgio criado pela autoridade coatora prejudica diretamente o direito líquido e certo dos impetrantes por força da arrematação judicial que não mais pode ser desconstituída, situação que autoriza a concessão da segurança pretendida; que se a autoridade coatora reconheceu expressamente que o recurso interposto não suspendeu a execução principal, o pleito dos Impetrantes, no sentido de obter a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse, deveria ser imediatamente atendido, já que líquido e certo, pois plenamente em vigor; que como não há efeito suspensivo atribuído ao recurso interposto que obste a regular expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse em favor dos Impetrantes, a autoridade coatora tem o dever de dar seguimento ao procedimento de expropriação do imóvel, consoante a regra disposta no parágrafo único do art. 693 do Código de Processo Civil de 1973, em vigor na data da arrematação, e no §1º do artigo 901 do Novo Código de Processo Civil, aplicados subsidiariamente ao processo do trabalho; que a arrematação realizada pelos Impetrantes foi confirmada pela decisão da autoridade coatora, já que esta rejeitou os embargos à arrematação e de terceiros, cujos efeitos convalidaram e tornaram definitiva à aquisição do bem imóvel em questão, razão pela qual o referido negócio jurídico não pode mais ser desfeito, ainda que o recurso do executado venha a ser provido ou que futuramente a eventual ação autônoma seja julgada procedente; que como inexistente qualquer relação do bem penhorado e alienado nestes autos com os antigos proprietários ou até credores com garantia real do imóvel, na medida em que o produto da arrematação tem o efeito legal de substituir nos autos o bem arrematado, indene de dúvida que a autoridade coatora deve atender o pleito de expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse, de sorte a propiciar a transmissão da propriedade plena do imóvel em favor dos Impetrantes, adquirentes de boa-fé, haja vista que inexistente impedimento legal para tanto; que o bem penhorado foi arrematado por mais de 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, tendo os Impetrantes, ato contíguo depositado o valor integral da arrematação e no dia seguinte assinado o competente auto; que a demora na expedição da competente carta de arrematação e mandado de imissão na posse poderá causar maiores prejuízos aos Impetrantes, já que (i) o imóvel foi objeto de leilões judiciais em outras demandas promovidas em face da reclamada, todos cancelados em razão da informação prestada oportunamente pelos Impetrantes; (ii) há risco de nova arrematação do imóvel por terceiros, o que certamente prejudicará o direito dos Impetrantes; (iii) há risco de invasão do prédio, já que está completamente abandonado à própria sorte;

Demonstrados o perigo da demora e a probabilidade do direito e alegando

a inexistência de risco de irreversibilidade dos efeitos da decisão, os impetrantes pedem tutela provisória



de urgência para **determinar à autoridade coatora a imediata expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse do imóvel da Av. Epitácio Pessoa, nº 1664, com fundos pela Rua Saddock da Sá no. 276, Ipanema, Rio de Janeiro - RJ, compreendendo as matrículas 98.598 e 98.588, registrados no 5º Ofício de Registro de Imóvel da Capital.** Ao final, pedem a concessão definitiva da segurança

Inicialmente, solicitei informações à autoridade coatora, que as prestou no ID 747499c. Na mesma oportunidade, em observância ao artigo 321 do CPC/2015 (artigo 284 do CPC/1973), determinei a intimação dos impetrantes a promover a adequação dos documentos juntados com a inicial desta ação ao que exige o artigo 22 da Resolução 136/2014 do CSJT, bem como a indicar os terceiros interessados, seus CPF/CNPJ e endereços corretos e atuais, em 10 (dez) dias, sob pena de indeferimento da inicial, o que foi cumprido no ID 4bfeb88. Os impetrantes adunaram os instrumentos de mandato nos Ids a109fd1 e 1f7ffd7.

Ao adequar os documentos que vieram com a inicial, os impetrantes adunaram os comprovantes de inscrição e situação cadastral dos terceiros interessados e trouxeram novamente cópia da inicial da ação trabalhista, procuração da credora, sentença, indicação de bens, edital de leilão, auto de arrematação, pagamento, decisão homologatória, contrarrazões, requerimento de carta de arrematação, mandado de pagamento, decisão homologatória, cancelamento de leilões e decisão que negou a expedição da carta.

É a síntese necessária para o momento.

**Passo a decidir:**

A arrematação em questão foi homologada em 28 de outubro de 2015 (ID ee4991) e auto de arrematação foi assinado, conforme ID 533fc00.

A decisão ora atacada (ID 64a2d0) foi proferida nos seguintes termos,

*verbis:*

*Em que pese o Agravo de Petição interposto pelas executadas não tenha efeito suspensivo, por cautela, indefiro a expedição de Carta de Arrematação, mandado de notificação para desocupação e imissão na posse tendo em vista a Arrematação envolver quantia vultosa e, ainda, para evitar danos irreparáveis à executada em caso de eventual provimento de seu recurso.*

*Expeça-se o alvará determinado na decisão id eefca1f.*

*RIO DE JANEIRO , 18 de Abril de 2016*

*MARIA LETICIA GONCALVES*

*Juiz(a) Titular de Vara do Trabalho*



A autoridade coatora prestou as seguintes informações, *verbis*:

*Trata-se de execução definitiva movida por FLAVIA BRANDÃO MORITZ em face de ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA - ICI e ASSOCIAÇÃO PARA MODERNIZAÇÃO DA EDUCAÇÃO - APME.*

*No curso da execução foi penhorado o imóvel de propriedade da ASSESPA localizado à Av. Epietácio Pessoa 1664 com fundos pela Rua Saddock de Sá 276 - Ipanema, nesta cidade.*

*Decorrido in albis o prazo para embargos à execução, foi determinada a realização de leilão do referido imóvel, o qual foi arrematado por PAULO MANEIRO BOUZON e ROBERTO MANEIRO BOUZON.*

*Após assinatura do auto de arrematação e sua homologação por este Juízo, vieram-me os autos conclusos para decisão dos Embargos à Arrematação opostos por RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN e Embargos de Terceiro opostos por GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S.A., constando também petição de ASSESPA com guia de depósito judicial na tentativa de remir a execução.*

*Conheci e rejeitei os Embargos de Terceiro opostos por GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S/A por considerar que o imóvel arrematado não se incluía na Recuperação Judicial da terceira e que a mesma não era promitente compradora nem cessionária do imóvel arrematado.*

*Conheci e rejeitei os Embargos à Arrematação opostos RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN por considerar que não houve nulidade da execução nem erro na avaliação do imóvel arrematado.*

*Indeferi a remição da execução postulada pela ASSESPA por considerar que a arrematação encontra-se perfeita, acabada e irretroatável.*

*Recebi Agravo de Petição da executada ASSESPA e do depositário RONALD, o qual foi contraminitado pelos interessados.*

*Expedi alvará em favor do exequente para levantamento do valor depositado pela ASSESPA quando da tentativa intempestiva de remição por ser incontroverso.*

*Em que pese o Agravo de Petição interposto não tenha efeito suspensivo, por cautela, indeferi a expedição de Carta de Arrematação, mandado de notificação para desocupação e imissão na posse tendo em vista a Arrematação envolver quantia vultosa e, ainda, para evitar danos irreparáveis à executada em caso de eventual provimento de seu recurso.*

*Era o que me cabia informar."*

Estabelece o artigo 899, da CLT, que *verbis*: "...os recursos serão interpostos por simples petição e terão efeito meramente devolutivo, salvo as exceções previstas neste Título, permitida a execução provisória até a penhora".

De acordo com o art. 901, do Novo CPC, *verbis*:

*Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.*



§1º A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.

**A própria autoridade coatora reconhece que o agravo de petição interposto contra a decisão que rejeitou os embargos à arrematação não tem efeito suspensivo e que o auto de arrematação já está assinado e homologado.**

**A cautela alegada pelo M.M. Juízo a quo para não expedir a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse é excessiva, mormente pelo fato de que há pagamento do valor pelo qual o imóvel foi arrematado, e o ato ora atacado viola direito líquido e certo dos impetrantes.**

**Ademais, a autoridade coatora confirma que indeferiu a remição porque a arrematação estava perfeita e acabada. Ora se assim o fez, deveria ter expedido a respectiva carta de arrematação.**

De fato, está demonstrada a probabilidade do direito. Ademais, é evidente o perigo na demora, pois de conhecimento geral que diversos prédios desocupados nesta cidade são alvo de invasões e o impetrante comprova que o imóvel em questão há foi objeto de constrição em outros processos.

Assim sendo, por considerar preenchidos os requisitos acima mencionados, **defiro a liminar** requerida para **determinar à autoridade coatora a imediata expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse do imóvel da Av. Epitácio Pessoa, nº 1664, com fundos pela Rua Saddock da Sá no. 276, Ipanema, Rio de Janeiro - RJ, compreendendo as matrículas 98.598 e 98.588, registrados no 5º Ofício de Registro de Imóvel da Capital.**

Retifique-se a autuação para incluir os advogados dos impetrantes, a saber: **RODRIGO DA HORA SANTOS, OAB/RJ 143.856, LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES, OAB/RJ nº 136.270, e JORGE LUIZ DA SILVA FILHO, OAB/RJ 169.984, bem como os terceiros interessados que seguem: 1 - Associação Educacional São Paulo Apóstolo - ASSESPA, inscrita no CNPJ sob o nº 34.150.771/0001-87, com sede na Rua José Bonifácio, nº 140, Todos os Santos, Rio de Janeiro; 2 - Instituto Cultural de Ipanema - ICI, inscrita no CNPJ sob o nº 04.669.638/0001-70, com sede na Rua Osório Duque Estrada, 63, Gávea, Rio de Janeiro; 3 - Associação Para Modernização da Educação - APME, inscrita no CNPJ sob o nº 04.633.697/0001-99, com sede na Rua Osório Duque Estrada, 63, Gávea, Rio de Janeiro; 4 - Ronald**



**Guimarães Levinsohn, inscrito no CPF/MF sob o nº 003.172.417-53, domiciliado e residente na Rua Barão de Jaguaripe, 335.**



Intimem-se os Impetrantes e os Terceiros Interessados, sendo estes, inclusive, para se manifestar neste *writ*.

Dê-se ciência à autoridade coatora.

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2016

**DESEMBARGADORA VÓLIA BOMFIM CASSAR**

**RELATORA**

rgo





**EXMA. SR. DESEMBARGADOR DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO  
DA 1ª REGIÃO - RELATORA VOLIA BOMFIM CASSAR**



**Processo nº 0100632-26.2016.5.01.0000**

**RONALD GUIMARÃES LEVINSONH, ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO - ASSESPA, INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA - ICI e ASSOCIAÇÃO PARA MODERNIZAÇÃO DA EDUCAÇÃO - APME, Terceiros Interessados, nos autos do Mandado de Segurança em epígrafe, em que figuram como impetrantes ROBERTO MANEIRO BOUZON e PAULO MANEIRO BOUZON, tendo em vista a concessão da liminar, vem, por seus advogados abaixo assinados, requerer A RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO que deferiu a LIMINAR, pelas razões em anexo.**

Caso não seja atendido o pedido de reconsideração, requer, desde já, seja processado o **AGRAVO REGIMENTAL** nos termos das razões específicas no mesmo anexo.

Termos em que,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 14 de junho de 2015.

**Ana Lucia d'Arrochella Lima**

**OAB-RJ 63.522**

**Ana Paula d'Arrochella Lima dos Santos**

**OAB - 151.195**

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: ANA LUCIA D'ARROCHELLA LIMA  
<http://pje.trt1.jus.br/segundograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=1606142041288540000009783337>  
Número do documento: 1606142041288540000009783337

Num. 603ba4f - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: ANA LUCIA D'ARROCHELLA LIMA - 28/06/2016 12:41 - 036a116  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=16062812394835500000039638838>  
Número do processo: ATOrd 0010657-75.2013.5.01.0039  
Número do documento: 16062812394835500000039638838

ID. 036a116 - Pág. 30

## **RAZÕES DE RECONSIDERAÇÃO E DE AGRAVO REGIMENTAL**

### **DA TEMPESTIVIDADE**

A decisão agravada, que se pretende, inicialmente, ver reconsiderada ou, sucessivamente, reformada, foi proferida em e publicada em 7 de junho.

Os terceiros interessados só tomaram ciência da decisão proferida em decorrência da notificação a si enviadas, postadas em 3 de junho de 2016, sexta-feira. Assim, as quarenta e oito horas que estão previstas no Enunciado nº 16 do TST começam a ser contadas a partir da segunda-feira. O prazo recursal, então, inicia quarta-feira, se for dia útil. Mas ainda que, por amor ao debate, seja o sábado considerado como o dia do recebimento, a aplicação aqui seria do entendimento sumulado sob o nº 262 pelo que o *dies a quo* para a contagem do octídio legal teria recaído em 7 de junho, terça-feira e o seu *dies ad quem* recairá em 14 de junho, terça-feira.

Perfeitamente tempestivo, pois, o presente apelo.

### **DOS ENDEREÇOS PARA AS FUTURAS INTIMAÇÕES**

Requerem os terceiros interessados, desde logo e nos termos do artigo 105 do CPC, que as futuras comunicações sejam efetivadas em nome de sua advogada Ana Paula d'Arrochella Lima dos Santos, OAB-RJ nº 151.195 e endereçadas à Rua da Assembleia 10, grupo 3412, Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20.011-901.

Informam, outrossim, os terceiros interessados, que conforme consignado nas procurações que ilustram o presente Agravo, o Sr. Ronald Guimarães Levinsohn é encontrado em qualquer dos endereços das demais interessadas, na condição de seu Diretor Presidente, valendo registrar que não reside, tampouco é encontrado na Rua Barão de Jaguaribe, como indicado nos presentes autos.

### **BREVE EXPOSIÇÃO DOS FATOS**



Trata-se de Mandado de Segurança impetrado pelos arrematantes do imóvel de propriedade da segunda terceira interessada - ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO - ASSESPA, em face do juízo da 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, por atos praticados nos autos do processo nº 0010657-75.2013.5.01.0039.

O ato inquinado de ilegal ou abusivo que ensejou o manuseio do presente remédio heroico é a decisão datada de 18 de abril de 2016, transcrita na peça de ingresso do writ, no seguinte teor:

"Em que pese o Agravo de Petição interposto pelas executadas não tenha efeito suspensivo, por cautela, indefiro a expedição de Carta de Arrematação, mandado de notificação para desocupação e imissão na posse tendo em vista a Arrematação envolver quantia vultosa e, ainda, para evitar danos irreparáveis à executada em caso de eventual provimento de seu recurso."

Para tanto fundamentaram os impetrantes, em resumo, o seu direito líquido certo com os seguintes argumentos:

"Apesar da (sic) autoridade coatora contemplar o direito de satisfazer o crédito do credor, em evidente violação aos princípios do devido processo legal, isonomia e segurança jurídica, deixou de atender ao direito líquido e certo dos Impetrantes, qual seja, de receberem a carta de arrematação (título de propriedade plena) e o mandado de imissão na posse."

Trazem ainda como argumento a existência de mais de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões) reais disponíveis nos autos.

## **DO NÃO CABIMENTO DO MANDADO DE SEGURANÇA**



Conforme ressaltado acima, o ato contra o qual se insurgem os impetrantes é a decisão proferida em 18 de abril de 2016 em que foi INDEFERIDA A EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATÇÃO, MANDADO DE NOTIFICAÇÃO PARA DESOCUPAÇÃO E IMISSÃO NA POSSE.

Indubitável, portanto, ser decisão proferida em sede de execução e, assim, contra ela caberia o recurso previsto em lei, no caso o Agravo de Petição.

Nem se diga que a decisão contra a qual se insurgem os impetrantes teria natureza interlocutória e, portanto, não seria recorrível de imediato, motivo pelo qual cabível o manuseio do mandado de segurança. A uma porque a decisão que INDEFERE o pedido de extração de Carta de Arrematação e Imissão na Posse não pode ser considerada interlocutória e a duas porquanto as decisões proferidas em execução - quer interlocutórias, quer definitivas - desafiam a interposição do Agravo de petição de que trata o artigo 897, alínea a, da CLT. Ensinamentos extraídos dos fundamentos lançados quando do julgamento do Recurso Ordinário em sede de mandado de segurança nº TST-ROMS-26322/2002-900-03-00.6, da lavra do i. relator foi o Ministro Barros Levenhagen, em decisão proferida em 03.12.2002, não deixam margem a dúvidas. A saber:

"O princípio da irrecorribilidade das decisões interlocutórias, consagrado no art. 893, § 1º, da CLT, só se aplica ao processo de conhecimento, em virtude de não haver atividade cognitiva no processo de execução, em que os atos aí praticados se classificam como materiais e expropriatórios com vistas à satisfação da sanção jurídica. O que pode ocorrer durante a tramitação do processo de execução é a erupção de incidentes de cognição, quer se refiram aos embargos do devedor, ou a pretensões ali deduzidas marginalmente, cujas decisões que os examinam desafiam a interposição do agravo de petição do art. 897, "a", da CLT."

Registre-se, ainda, que a Instrução Normativa nº 39/2016 do C. TST, que dispõe sobre as normas do Código de Processo Civil de 2015 aplicáveis e inaplicáveis ao Processo do Trabalho, em seu artigo 6º, ao considerar aplicável ao processo do trabalho o incidente de desconsideração da personalidade jurídica do executado, "assegurada a iniciativa também do juiz do trabalho na fase de execução", traz expresso em seu § 1º, inciso II caber de imediato o Agravo de Petição caso deferida em execução. Vejamos:



Art 6º - Aplica-se ao Processo do Trabalho o incidente de **desconsideração da personalidade jurídica** regulado no Código de Processo Civil (arts. 133 a 137), assegurada a iniciativa também do juiz do trabalho na fase de execução (CLT, art. 878).

§ 1º Da decisão interlocutória que acolher ou rejeitar o incidente:

I - na fase de cognição, não cabe recurso de imediato, na forma do art. 893, §1º da CLT;

II- na fase de execução, cabe agravo de petição, independentemente de garantia do juízo;

III - ...

Nessa ordem, decisão interlocutória, ou não, a insurgência contra o indeferimento de seu pedido de extração de Carta de arrematação e Mandado de Imissão na Posse deveria ter sido atacada mediante a interposição de Agravo de Petição. Não o fazendo, não pode se utilizar do mandado de segurança como seu sucedâneo.

A existência de recurso cabível contra a decisão aqui atacada denuncia, de pronto, o não cabimento do mandado de segurança, nos termos expressos no artigo 5º da Lei 12.016/2009:

Art. 5º **Não se concederá mandado de segurança quando se tratar:**

I - de ato do qual caiba recurso administrativo com efeito suspensivo, independentemente de caução;

II - de decisão judicial da qual caiba recurso com efeito suspensivo;

III - de decisão judicial transitada em julgado.

Nessa ordem, merece ser cassada, de imediato, a liminar concedida porquanto deferida em sede de Mandado de Segurança INCABÍVEL.

## AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA LIMINAR

Conforme sustenta Hely Lopes Meirelles (1999, pg. 71) "A liminar não é uma liberalidade da Justiça; é medida acauteladora do direito do impetrante, que não pode ser negada quando ocorrer seus pressupostos como, também, **não deve ser concedida quando ausentes os requisitos de sua admissibilidade**".

Inicialmente registre-se que o que pretenderam os impetrantes foi o deferimento de "tutela provisória de urgência", incabível em sede de mandado de segurança, que possui procedimento e ordenamento próprio estabelecidos na citada Lei 12.016.



De toda sorte, não se desconhece que o juiz poderá, ao despachar a inicial, independente de requerimento, conceder a medida provisória prevista, denominada de liminar, com o objetivo de evitar dano ao direito do impetrante tendo em vista a demora na prestação jurisdicional.

Todavia, para a concessão da liminar, há de ser observado o que dispõe o inciso II do artigo 7º da Lei 12.016/2009:

Art. 7º Ao despachar a inicial, o juiz ordenará: (...)

III - que se **suspenda** o ato que deu motivo ao pedido, quando houver fundamento relevante e do ato **impugnado puder resultar a ineficácia da medida**, caso seja finalmente deferida, sendo facultado exigir do impetrante caução, fiança ou depósito, com o objetivo de assegurar o ressarcimento à pessoa jurídica."

E o que pretenderam os impetrantes como "tutela provisória de urgência" foi o de conceder "o pleito antecipado de maneira liminar, *inaudita altera parte*, no sentido de determinar à autoridade coatora a imediata expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse do imóvel da Av. Epitacio Pessoa, nº 1664, com fundos pela Rua Saddock de Sá nº 276, Ipanema, Rio de Janeiro."

Ora! Conforme já dito, não cabe em sede de mandado de segurança conceder, antecipadamente, o pleito pretendido. Em sede de mandado de segurança cabe, em liminar, A SUSPENSÃO do ato que deu motivo ao pedido, JAMAIS a concessão da segurança perseguida.

Mas não é só. Para a concessão de liminar em sede de mandado de segurança há necessidade de restar demonstrado que "do ato impugnado possa resultar a ineficácia da medida."

Ora e ora! O indeferimento de liminar, de forma alguma, resultará na ineficácia da segurança aqui pretendida, caso venha ela a ser concedida. Ao contrário: o deferimento da antecipação da segurança pretendida, com a determinação de extração da Carta de Arrematação e do mandado de imissão na posse é que trará para os terceiros interessados, resultado ineficaz em uma eventual (e bem provável) denegação da segurança.

Assim, ainda que se admita apenas para efeito de argumentação, a relevância dos fundamentos trazidos pelos impetrantes, de forma alguma poder-se-ia admitir que somente



com a concessão de liminar é que se impediria a eficácia da medida, caso venha deferida a segurança, conforme acima já ressaltado, muito menos a presença do PERIGO DA DEMORA em que se fundamentou a r. decisão para a concessão da liminar.

O "notório" perigo da demora, no sentir da ilustre relatora para concessão da liminar em sede de mandado de segurança foi porque "de conhecimento geral que diversos prédios desocupados nesta cidade são alvo de invasões e o impetrante comprova que o imóvel em questão já foi objeto de constrição em outros processo."

Acontece, porém, que não só não há qualquer prova nos autos de que o imóvel penhorado e arrematado encontra-se abandonado como essa afirmativa descartaria a possibilidade de existência de fiel depositário, circunstância *sine qua nom* (dentre outras) para a validade da penhora. Se o imóvel encontra-se abandonado - o que NÃO RESTOU DEMONSTRADO NOS AUTOS - é porque não possui depositário.

Nessa ordem, por ter a liminar concedida em sede de mandado de segurança incabível deferido uma "antecipação de tutela" também incabível em sede desse remédio heroico, extrapolando os estreitos limites previstos no inciso III do artigo 7º da Lei 12.016/2009 é que merece ser ela revogada ou, então, reformada pelo E. Tribunal em sede de Agravo Regimental.

## **DA IRREVERSIBILIDADE DA MEDIDA CONCEDIDA EM SEDE DE LIMINAR**

Fundamentaram os impetrantes acerca da reversibilidade da medida, caso deferida a extração da Carta de Arrematação "pois basta uma decisão judicial para que o eventual registro imobiliário realizado pelos Impetrantes seja completamente invalidado pelo competente Cartório de Registro de Imóvel". Seria cômico se não fosse trágico.

Desconhecem os impetrantes - ou lhes é conveniente desconhecer - que a propriedade adquire-se com o registro do título translativo no cartório de imóveis, momento em que passa a possuir eficácia erga omnes, possibilitando, então, que seu titular utilize das faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar do bem, conforme se extrai da leitura dos artigos 1.228 , 1.245 e 1.246 do Código Civil .

Portanto, depois de registrada a Carta de Arrematação somente através de ação própria é que poderia a executada, eventualmente, anular aquele registro. A "decisão judicial" que basta para que o eventual registro imobiliário a ser realizado pelos impetrantes seja completamente inválida é aquela a ser proferida em ação de anulação de Registro e, assim mesmo, depois de transitada em julgado.



Assim, caso levem os impetrantes a registro a Carta de Arrematação concedida em sede de liminar, ou seja, de forma precária como é da natureza de qualquer liminar, consequências advindas - transferência da propriedade - se tornará irreversível, circunstância essa que, por si só, já denuncia a impossibilidade de sua concessão a não ser quando do devido processo legal.

## **DA INEXISTÊNCIA DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO**

A arrematação efetivada pelos impetrantes nos autos do processo nº 0010657-75.2013.5.01.0039 encontra-se, ainda, em discussão, ante a interposição pelos aqui terceiros interessados do Agravo de Petição no qual se insurgem contra a decisão proferida em sede de Embargos à Arrematação e da que não lhes deferiu a remição.

Dispõe o artigo 1º da Lei 12.016/2009:

Art. 1º Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, sempre que, ilegalmente ou com abuso de poder, qualquer pessoa física ou jurídica sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por parte de autoridade, seja de que categoria for e sejam quais forem as funções que exerça".

Segundo Hely Lopes Meirelles (1999, pg. 34):

"Direito líquido e certo é o que se apresenta manifesto na sua existência, delimitado na sua extensão e apto a ser exercido no momento da impetração. Por outras palavras, o direito invocado, para ser amparável por mandado de segurança, há de vir expresso em norma legal e trazer em si todos os requisitos e condições de sua aplicação ao impetrante: se sua existência for duvidosa; se sua extensão ainda não estiver delimitada; se seu exercício depender de situações e fatos ainda indeterminados, não rende ensejo à segurança, embora possa ser defendido por outros meios judiciais".

Nenhum, portanto, o direito líquido e certo dos impetrantes no que diz respeito à arrematação do imóvel situado às margens das Lagoa Rodrigo de Freitas, avaliado em insignificantes R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) e arrematados por mais insignificantes, ainda R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).





Inicialmente registre-se que nos autos do processo originário discute-se a NULIDADE DA PENHORA E DA ARREMATACÃO na medida em que a executada proprietária do imóvel arrematado - ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO - ASSESPA e aqui terceira interessada, NÃO FOI CITADA.

Consoante o disposto no artigo 803 do CPC, é nula a execução caso o executado não for regularmente citado. E mais: dispõe o seu Parágrafo único que essa nulidade será pronunciada pelo juiz "de ofício ou a requerimento da parte, independentemente de embargos à execução.

Também se discute no processo o preço vil com que foi arrematado o imóvel. O que, efetivamente, é público e notório é o bem levado à leilão e arrematado pelos aqui impetrantes: o imóvel situado na Av. Epiácio Pessoa, nº 1664, com fundos pela Rua Saddock da Sá no. 276 e onde se encontra construído um prédio de andares e onde funcionava a UniverCidade. Não se precisa de um grande avaliador ou de um exímio conhecedor imobiliário para saber que aquele imóvel não pode valer menos do que R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). A avaliação procedida pelo Senhor oficial de Justiça, sem que sequer vistoriasse o imóvel, conforme consignado na Certidão de Avaliação e penhora, é bem aquém do valor de mercado. Consequentemente, a arrematação pelo preço de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões) o foi por preço vil.

Por último, insurgiu-se a então executada, ainda, contra o não deferimento do seu pedido de remição quando formulado tão logo tomou ciência da penhora, tendo depositado o valor integral da dívida processual e já tendo, inclusive, sido expedidos os alvarás à exequente.

## **DO DIREITO LÍQUIDO E CERTO DOS TERCEIROS INTERESSADOS**

Por todos os fundamentos acima expostos, o titular de direito líquido e certo são os aqui terceiros interessados na medida em que o deferimento de extração de Carta de Arrematação e do mandado de imissão na posse, enquanto não transitada em julgado a decisão acerca da validade de arrematação, retira por completo qualquer possibilidade de êxito efetivo acerca do direito que entende violado, retirando-lhe mesmo o devido processo



legal, na medida em que, caso constatada a nulidade da execução a partir da penhora por ausência de citação (o que indubitavelmente ocorreu) o bem já estará sob a propriedade dos arrematantes.



Para que dúvidas não parem, trazem os terceiros interessados um dos inúmeros acórdãos existentes que denuncia ser incabível a concessão de Carta de Arrematação enquanto ainda em discussão o direito do qual ela decorre.

RECURSO ORDINÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DO MANDADO DE IMISSÃO DE POSSE EXPEDIDO EM FAVOR DO ARREMATANTE. Poder-se-ia cogitar do descabimento do mandado de segurança, a teor do art. 5º, inciso II, da Lei 1.533/51, não fosse a iminência do perecimento do direito do impetrante, extraída da determinação da douta autoridade local de imediata expedição de mandado de imissão de posse do bem imóvel que fora arrematado em hasta pública, malgrado houvesse acatado o pedido do executado de pagamento do débito cuja importância liberara ao exequente. Significa dizer que o agravo de petição, embora cabível contra a decisão, seria ineficaz para evitar o prejuízo jurídico irreparável ou de difícil reparação, para o impetrante, considerando que ele desfruta de mero efeito devolutivo. No mais, não tendo o proprietário do bem imóvel, e sócio da executada, assinado o respectivo auto de depósito, em razão de ele ter sido indicado como fiel depositário, e nem é possível tê-lo como tal compulsoriamente, não se aperfeiçou a penhora, daí resultando a nulidade do ato subsequente da expropriação com a ultimação da arrematação, infirmando desse modo a tese do recorrente do ato jurídico perfeito ou mesmo da coisa julgada, proveniente da não interposição de recurso contra a decisão que rejeitara os embargos à arrematação. Recurso a que se nega provimento.

## EM CONCLUSÃO

Merece ser reformada a decisão que deferiu a liminar perseguida no *mandamus*, haja vista que demonstrada a sua erronia na medida em que ausentes a relevância dos fundamentos e a necessidade de sua concessão para que não perca a eficácia a segurança, caso venha ela a ser deferida, cumulada com a irreversibilidade da medida, haja vista que transferida a propriedade do imóvel arrematado aos aqui impetrantes, eventual (e certo) não concessão do *mandamus* será inócua para os aqui terceiros interessados.



Por todo o exposto requerem os Agravantes, seja reconsiderada a decisão agravada ou, se assim não for entendido, seja reformada a decisão para que seja cassada a LIMINAR, com a manutenção da decisão proferida nos autos do processo nº 0010657-75.2013.5.01.0039.

Termos em que,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 14 de junho de 2016.

**Ana Lucia d'Arrochella Lima**

**OAB-RJ 63.522**

**Guilherme d'Arrochella Lima Sallaberry**

**OAB-RJ 150.173**

**Ana Paula d'Arrochella Lima dos Santos**

**OAB - 151.195**





28/06/2016

Número: **0010657-75.2013.5.01.0039**

Data Autuação: 22/07/2013

Classe: **AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO**

Valor da causa: **R\$ 50.000,00**

Partes	
Tipo	Nome
RECLAMANTE	FLAVIA BRANDAO MORITZ
ADVOGADO	CELSO BARRETO NETO - OAB: RJ71427
ADVOGADO	CARLA BARRETO - OAB: RJ47588
RECLAMADO	ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-ASSESPA
ADVOGADO	ANA LUCIA D ARROCHELLA LIMA - OAB: RJ63522
ADVOGADO	Claudio Barçante Pires - OAB: RJ61202
ADVOGADO	RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA - OAB: RJ73770-A
ADVOGADO	MARIA ALICE DE MACEDO REGO BESOURO CINTRA - OAB: RJ028550
RECLAMADO	INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA - ICI
ADVOGADO	MARIA ALICE DE MACEDO REGO BESOURO CINTRA - OAB: RJ028550
RECLAMADO	ASSOCIACAO PARA MODERNIZACAO DA EDUCACAO-APME
ADVOGADO	MARIA ALICE DE MACEDO REGO BESOURO CINTRA - OAB: RJ028550
RECLAMADO	RONALD GUIMARAES LEVINSOHN - CPF: 003.172.417-53
ADVOGADO	Claudio Barçante Pires - OAB: RJ61202
ADVOGADO	RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA - OAB: RJ73770-A
ADVOGADO	MARIA ALICE DE MACEDO REGO BESOURO CINTRA - OAB: RJ028550
PERITO	MARCOS LEONARDO DE MELLO COSTA - CPF: 044.072.907-65
TERCEIRO INTERESSADO	BANCO BRADESCO SA
ADVOGADO	ANA MARIA PEREZ LUCAS DE BARROS - OAB: RJ1545-A
TERCEIRO INTERESSADO	PAULO MANEIRO BOUZON
ADVOGADO	JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - OAB: RJ169984
ADVOGADO	RODRIGO DA HORA SANTOS - OAB: RJ143856
TERCEIRO INTERESSADO	ROBERTO MANEIRO BOUZON
ADVOGADO	JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - OAB: RJ169984
ADVOGADO	RODRIGO DA HORA SANTOS - OAB: RJ143856
TERCEIRO INTERESSADO	GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A.
ADVOGADO	ELIANE VAZ PIRES DA SILVA - OAB: RJ28134

Documentos			
Id.	Data de Juntada	Documento	Tipo
474a9 c3	06/06/2016 17:30	CARTA DE ARREMATACÃO	Certidão





PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro  
Rua do Lavradio, 132 - 6º andar - Centro - RJ - CEP: 20230-070



**PROCESSO RTOrd 0010657-75.2013.5.01.0039**

**CARTA DE ARREMATACÃO** extraída nos autos do Processo RTOrd 0010657-75.2013.5.01.0039, em que são partes **FLAVIA BRANDAO MORITZ** - CPF: 628.747.487-49, Autor; e **ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-ASSESPA** - CNPJ: 34.150.771/0001-87, **INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA** - ICI - CNPJ: 04.669.638/0001-70, **ASSOCIACAO PARA MODERNIZACAO DA EDUCACAO-APME** - CNPJ: 04.633.697/0001-99, **RONALD GUIMARAES LEVINSOHN** - CPF: 003.172.417-53, Réus; passada em favor e a requerimento de **PAULO MANEIRO BOUZON** - CPF: 083.315.397-88 E **ROBERTO MANEIRO BOUZON** - CPF: 087.828.717-52, para título e conservação de seus direitos, na forma abaixo declarada.

A Doutora **MARIA LETÍCIA GONÇALVES**, Juíza do Trabalho desta 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro,

**FAZ SABER** a todos, ou a quem interessar possa, que se processaram neste Juízo todos os atos e termos da ação supramencionada, tendo os Arrematantes **PAULO MANEIRO BOUZON** - CPF: 083.315.397-88 E **ROBERTO MANEIRO BOUZON** - CPF: 087.828.717-52, requerido que lhe passassem a presente **Carta de Arrematação**, que segue devidamente assinada, a fim de apropriar-se do bem descrito abaixo, nos termos do art. 901 do CPC, conforme **Auto de Arrematação e comprovante de quitação da Arrematação**, cujas cópias seguem anexas.

Prédio e respectivo terreno situada na Avenida Epitácio Pessoa nº 1664 com fundos pela Rua Almirante Saddock de Sá nº 276, com área edificada de 4.558 m<sup>2</sup>, FRE nº 0.142.547-9, C.L. 06469-1, compreendendo as matrículas 98.598 e 98.588 registradas no 5º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, medindo 10 metros de largura por 35,5 metros de comprimento, confrontando à direita com o nº 648 e, nos fundos, com o terreno da Rua Almirante Saddock de Sá nº 276 que mede 12 metros de frente, em linha sutada, contados 82,44 metros depois do ponto de cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante Saddock de Sá, 14,96 metros de fundos, em 3 seguimentos, sendo o 1º de 3 metros, o 2º de 2,96 metros e o 3º de 9 metros de extensão, 37,96 metros pelo lado direito e 35 metros pelo lado esquerdo em linhas paralelas à Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o nº 266 e aos fundos com o antigo nº 654 (atual 1664) da Avenida Epitácio Pessoa.



**MANDA**, portanto, que se cumpra e se faça cumprir o que nesta se contém, transferindo a propriedade do bem para o Arrematante, mediante o competente registro.

Para os devidos efeitos, eu, Vinícius Lisboa da Costa, Diretor de Secretaria, digitei a presente **Carta de Arrematação**, que segue assinada pelo Excelentíssimo Juiz.

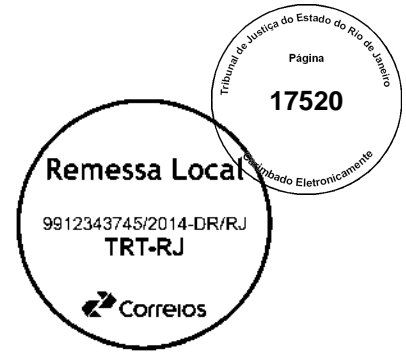
Rio de Janeiro, 06 de junho de 2016.

*Maria Letícia Gonçalves*  
**MARIA LETÍCIA GONÇALVES**  
Juíza do Trabalho





PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO



39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro  
RUA DO LAVRADIO, 132, 6º andar, CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20230-070  
tel: (21) 23805139 - e.mail: vt39.rj@trt1.jus.br

**PROCESSO: 0010657-75.2013.5.01.0039**  
**CLASSE: AÇÃO TRABALHISTA - RITO ORDINÁRIO (985)**  
**RECLAMANTE: FLAVIA BRANDAO MORITZ**  
**RECLAMADO: ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-ASSESPE e outros (3)**

## NOTIFICAÇÃO PJe-JT

**DESTINATÁRIO(S)/ENDEREÇO(S):**

**ROBERTO MANEIRO BOUZON**

**PAULO MANEIRO BOUZON**

Fica(m) o(s) destinatário(s) acima indicado(s) notificado(s) para ciência do despacho/decisão de Id 7875d8d, abaixo transcrito(a):

**"Ao Leiloeiro MARCOS LEONARDO DE MELLO COSTA e aos Arrematantes PAULO MANEIRO BOUZON e ROBERTO MANEIRO BOUZON, em cinco dias.**

**Após, voltem os autos conclusos."**

Em caso de dúvida, acesse a página:

**<http://www.trt1.jus.br/processo-judicial-eletronico>**

RIO DE JANEIRO, 29 de Junho de 2016

VINICIUS LISBOA DA COSTA





0010657-75.2013.5.01.0039

De : VINICIUS LISBOA DA COSTA  
Assunto : 0010657-75.2013.5.01.0039  
Para : marcoscostaleiloeiro@gmail.com

Qua, 29 de Jun de 2016 16:50

Fica(m) o(s) destinatário(s) acima indicado(s) notificado(s) para ciência do despacho/decisão de Id 7875d8d, abaixo transcrito(a):

**"Ao Leiloeiro MARCOS LEONARDO DE MELLO COSTA e aos Arrematantes PAULO MANEIRO BOUZON e ROBERTO MANEIRO BOUZON, em cinco dias.**

**Após, voltem os autos conclusos."**

Vinicius Lisboa da Costa  
Analista Judiciário  
Diretor de Secretaria  
39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro  
Tel: (21) 2380-5776





Processo n.º 0010657-85.2013.5.01.0039

**ROBERTO MANEIRO BOUZON e PAULO MANEIRO BOUZON, arrematantes** do imóvel designado pelo **PRÉDIO E RESPECTIVO SITUADO NA AV. EPITÁCIO PESSOA NO. 1664 COM FUNDOS PELA RUA ALMIRANTE SADDOCK DE SÁ NO. 276, LAGOA/RJ**, nos autos da **RECLAMAÇÃO TRABALHISTA** movida por **FLAVIA BRANDÃO MORITZ** contra **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA e outros**, ora em fase de execução, considerando que a carta de arrematação (título aquisitivo de propriedade plena) foi recentemente expedida em favor dos arrematantes e visando os mesmos concluírem o registro do título em definitivo junto ao 5º RGI, com apreço no artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil e jurisprudência do TRT/RIO, vêm, à presença de V.Exa., expor para ao final requerer:

**DA ARREMATACÃO JUDICIAL - FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE**

Como a arrematação judicial é considerada pela doutrina e jurisprudência como forma de aquisição originária de propriedade, certo é que referido bem, expropriado por ordem deste D. Juízo, deve ser transmitido aos arrematantes de forma que estes consigam fazer jus às faculdades previstas no art. 1228 do Código Civil e artigo 5º, XXIII, da C.R.



Zelando pelos princípios da segurança jurídica, economia processual e função social da propriedade, bem como desburocratizando o ato de transferência do imóvel por ser a arrematação modalidade aquisição originária de propriedade, este D. Juízo, com a devida *venia*, deve zelar para que o domínio do bem seja prontamente transmitido aos arrematantes, já que o imóvel foi por estes "livre e desembaraçado de direitos, ônus e débitos porventura existentes".

Como inexistente qualquer relação do bem penhorado e alienado nestes autos com os antigos proprietários ou até credores com garantia real do imóvel, na medida em que o produto da arrematação tem o efeito legal de substituir nos autos o bem arrematado, indene de dúvida que este D. Juízo pode/deve transmitir a propriedade plena do imóvel em favor do adquirente de boa-fé, haja vista que inexistente impedimento legal para tanto.

É certo que, na alienação forçada ora em foco, ocorre a perda da propriedade, por parte de uma pessoa, e aquisição da mesma, por outra, sem que entre elas exista qualquer relação, ou seja, sem que se caracterize uma transmissão de propriedade.

Com efeito, considerando que as penhoras e hipotecas do imóvel ficam sub-rogados no produto da arrematação judicial, têm os arrematantes o direito de receberem o bem imóvel expurgados de dívidas e gravames, sobretudo por haver previsão legal nesse sentido, qual seja, o **artigo 1.499, inciso VI, do CC, in verbis**:

**Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:**

I - pela extinção da obrigação principal;

II - pelo perecimento da coisa;

III - pela resolução da propriedade;

IV - pela renúncia do credor;

V - pela remição;

**VI - pela arrematação ou adjudicação.**



O Egrégio STJ vem dando eco e consolidação à jurisprudência, nos seguintes termos:

*"EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO. ATO PERFEITO E ACABADO. INTIMAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO QUE PERMANECE SILENTE. EXTINÇÃO DA HIPOTECA. - Sendo válida e eficaz a arrematação, com a intimação prévia do credor hipotecário, que, contra esse ato não se insurgiu oportunamente, é de considerar-se extinta a hipoteca nos termos do disposto no art. 849, VII, do Código Civil. Recurso especial não conhecido." (REsp 110093 / MG RECURSO ESPECIAL 1996/0063230-8, Ministro BARROS MONTEIRO (1089), T4 - QUARTA TURMA, 04/02/2003)*

#### **DO PEDIDO:**

Diante do exposto e da regular intimação do credor hipotecário quanto ao ato do leilão, vem requerer a V. Exa., seja expedido ofício endereçado ao competente 5º RGI com a ordem de cancelamento do gravame hipotecário **R-5** alusiva a matrícula 98588 (Rua Almirante Sadock de Sá, 276), por ser a arrematação forma de aquisição originária de propriedade, de sorte a permitir que os arrematantes consigam fazer jus às faculdades previstas no art. 1228 do Código Civil e artigo 5º, XXIII, da C.R.

P. deferimento.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2016.

Rodrigo da Hora Santos - OAB/RJ 143.856



**PROCESSO: 0010657-75.2013.5.01.0039**

**MARCOS LEONARDO DE MELLO COSTA**, brasileiro, casado, Leiloeiro Público, inscrito na JUCERJA sob o n. 152, com idt. 10389717-9 IFP e CPF 044.072.907-65, vem, em razão do despacho de fls. 859, dizer o seguinte:

Este Leiloeiro foi citado no petição de fls. 845/855, sob a acusação de ter extrapolado os limites de sua atuação, no que concerne à praça do bem penhorado, praceado e arrematado, conforme auto de arrematação de fls. 230/231.

Tal assertiva não condiz com a realidade, senão vejamos:

Às fls. 188, o bem foi objeto de penhora e avaliação, nos seguintes termos: "prédio e respectivo terreno situado na Avenida Epitacio Pessoa, n. 1664, Ipanema, com fundos para a Rua Almirante Sadock de Sá, n. 276, Ipanema, inscrito na matrícula 98.598, conforme cópia da certidão expedida pelo 5º. Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro".

A certidão informada no auto penhora foi anexada aos autos do processo.

Contra o termo em questão, não houve qualquer impugnação ou recurso, restando ratificado o objeto da penhora.

De posse do Auto de Penhora e Avaliação e certidão do RGI, o Leiloeiro foi designado para execução da praça, nomeado por V. Exa., decisão que também não foi objeto de qualquer impugnação ou recurso, pelo que este Leiloeiro, em exercício ao seu múnus, praticou os atos procedimentais, necessários à hasta pública, quais sejam: retirada de certidão atualizada do RGI, quando a mesma é antiga, verificação das dívidas de impostos e demais tributos, bem como a área do bem, informada na certidão do IPTU e FUNESBOM, a fim de esclarecer dados do imóvel no edital público de praça.

Como se pode verificar, a certidão do RGI - matrícula 98.598, objeto da penhora e avaliação, menciona expressamente a inscrição de IPTU número 0.142.547-9.



Com base na respectiva inscrição, foi acrescido ao Edital, as informações do imóvel referentes à área edificada e metragem, nos estritos termos ali existentes. Tais elementos também constam da certidão emitida pelo Corpo de Bombeiros, quanto à taxa de incêndio.



Assim, diante de toda a narrativa acima, este Leiloeiro não acrescentou nenhum dado diferente do imóvel penhorado, apenas emiçou suas características, nos termos das certidões emitidas, sem nada além.

Quanto à segunda matrícula mencionada no auto de praça e arrematação (98.588), a mesma foi informada apenas para esclarecimento, quanto à área total do terreno (4.558 metros quadrados), haja vista que está englobada na inscrição do IPTU, sendo esta área total, a que foi o objeto da penhora, avaliação e venda.

Tanto assim o é, que na inscrição de IPTU mencionada o endereço é apenas Rua Sadock de Sá, 276 e não Av. Epitácio Pessoa, 1.664.

Diante das informações prestadas não houve qualquer acréscimo ao imóvel objeto da venda.

Era o que cumpria esclarecer e informar.

Rio de Janeiro, 04 de julho de 2016.

Termos em que  
Pede deferimento.

**MARCOS COSTA**  
**LEILOEIRO PÚBLICO**  
**JUCERJA N° 152**





## TERMO DE PETICIONAMENTO EM PDF

**AUTUAÇÃO:** [CELSO BARRETO NETO, CARLA BARRETO, FLAVIA BRANDAO MORITZ] x [CHRYSYTIAN PICONE SOARES GOMES DA SILVA, RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA, Claudio Barçante Pires, MARIA ALICE DE MACEDO REGO BESOURO CINTRA, ELIANE VAZ PIRES DA SILVA, GUTEMBERG HENRIQUE PESSOA, ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-ASSESPA, Mario Roberto Sant'Anna da Cunha, INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA - ICI, MARIA DAS DORES RAMOS SILVEIRA TERRA, ASSOCIACAO PARA MODERNIZACAO DA EDUCACAO-APME, TATIANA COSTA DE OLIVEIRA, RONALD GUIMARAES LEVINSOHN, RHA VINY DE OLIVEIRA MARIANO, ANA LUCIA D ARROCHELLA LIMA]

**PETICIONANTE:** RODRIGO DA HORA SANTOS

Nos termos do artigo 1º do Ato número 423/CSJT/GP/SG, de 12 de novembro de 2013, procedo à juntada, em anexo, de petição em arquivo eletrônico, tipo "Portable Document Format" (.pdf), de qualidade padrão "PDF-A", nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso II, da Lei nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006, e em conformidade com o parágrafo único do artigo 1º, do Ato acima mencionado, sendo que eventuais documentos que a instruem também serão anexados.

5 de Julho de 2016

RODRIGO DA HORA SANTOS



Exmo Sr. Dr. Juiz da 39ª Vara do Trabalho do Tribunal Regional do Trabalho do Estado do Rio de Janeiro

Processo nº 0010657-75.2013.5.01.0039

**ROBERTO MANEIRO BOUZON** e **PAULO MANEIRO BOUZON**, arrematantes devidamente qualificados no auto de arrematação de fls., nos autos da **RECLAMAÇÃO TRABALHISTA** ajuizada por **FLÁVIA BRANDÃO MORITZ** contra **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO – ASSESPA e outros**, ora em fase de execução, vem expor para ao final requerer o que se segue:

### **I. Preliminarmente**

#### **a) Preclusão acerca da matéria discutida**

Destarte salientar, *a priori*, que a executada ASSESPA tenta inovar um novo procedimento na execução **(i) após a arrematação estar “perfeita, acabada e irretratável”** e **(ii) posterior a decisão que rejeitou os embargos à arrematação e terceiro** em evidente violação ao princípio do devido processo legal e segurança jurídica, eis que a matéria invocada tardiamente pela ASSESPA não fez parte do bojo dos embargos à arrematação e terceiro, tampouco fez parte do Agravo de petição que, atualmente, se encontra *sub judice*.

*Concessa maxima venia*, frise-se que a r. decisão que rejeitou os embargos à arrematação e terceiro merece especial proteção de ordem constitucional **(CF, art. 5º,**



XXXVI), haja vista que a executada ASSESPA tenta rediscutir questões que estão preclusas no processo.

Por amor ao direito, o princípio da preclusão está diretamente ligado ao princípio da eventualidade, no qual a reclamada/executada deverá alegar na contestação ou nos embargos toda matéria de defesa com a qual impugna o pedido do reclamante/exequente sob pena de ser impedido de fazê-lo posteriormente, é o que destaca o **art. 336 do novo do Código de Processo Civil**, *in verbis*: “*Incumbe ao réu alegar, na contestação, toda matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito, com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir.*”

O auto de arrematação foi assinado por esse D. Juízo em **28 de outubro de 2015**. Logo, qualquer matéria que maculasse a arrematação, deveria ter sido invocada pela ASSESPA na primeira oportunidade nos autos, **sob pena de preclusão**, consoante a regra contida no **artigo 278 do novo CPC**, *in verbis*: “*A nulidade dos atos deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão*”.

Com o devido respeito, se a ASSESPA deixou de alegar tempestivamente a matéria em referência, é defeso que esse D. Juízo reabra e reaprecie questões que possam enodiar a r. decisão que rejeitou os embargos à arrematação e terceiro.

Em outras palavras, como visto, não obstante ser a proprietária do imóvel penhorado e arrematado nestes autos, a ASSESPA, devidamente notificada para ciência da penhora, via DEJT, por meio de seus patronos, **não** apresentou Embargos à Execução e **não** apresentou Embargos à Arrematação, mesmo tendo sido notificada também para ciência da homologação da arrematação.

Ou seja, nos termos do art. 1.000 do Novo Código de Processo Civil<sup>1</sup>, ao aceitar a penhora e a arrematação sem apresentar qualquer recurso ou mesmo simples manifestação em sentido contrário restou configurada a **preclusão da faculdade de recorrer e impugnar a arrematação do imóvel**, razão pela qual não é permitido discutir a arrematação realizada.

<sup>1</sup>Art. 1.000. A parte que aceitar expressa ou tacitamente a decisão não poderá recorrer.





O **artigo 141 do novo Código de Processo Civil** prescreve que o magistrado deve decidir nos limites em que foi proposta a impugnação/embargos, sendo-lhe defeso conhecer de questões não suscitadas oportunamente, *in verbis*: “O juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte”.

No mesmo sentido, cabe ressaltar que é vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão, vide o seguinte dispositivo do Novo Código de Processo Civil, *in verbis*:

**Art. 507. É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão.** (grifos nossos)

O **artigo 795 da CLT** consagra a aplicação do princípio da preclusão na Justiça do Trabalho, frisando, nesse sentir, que a parte deverá arguir a nulidade à primeira vez em que tiver de falar nos autos, bem como em razão da inexistência de recurso próprio para atacar de forma imediata as decisões interlocutórias.

A jurisprudência abaixo Tribunal Superior do Trabalho destaca a aplicação do princípio da preclusão no processo do trabalho:

“AGRAVO. RECURSO DE REVISTA. COMPLÇÃO DE APOSENTADORIA. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA DO TRABALHO. PRECLUSÃO. **Rejeitada a preliminar de incompetência desta Justiça Especializada pelo Colegiado Regional e não interposto recurso de revista ou recurso adesivo pelas reclamadas, operou-se a preclusão do debate sobre o tema.** Inoportuna a respectiva veiculação apenas nos embargos declaratórios (convertidos em agravo) opostos ao despacho que dera provimento à revista da reclamante para afastar a prescrição total pronunciada. Agravo conhecido e não provido. TST - Ag-RR: 15104220115030135 1510-42.2011.5.03.0135, Relator: Hugo Carlos Scheuermann, Data de Julgamento: 05/06/2013, 1ª Turma, Data de Publicação: DEJT 14/06/2013.” (Grifos Nossos)



*“INTIMAÇÃO PESSOAL DE ADVOGADO GERAL DA UNIÃO. NULIDADE ARGUÍVEL NA PRIMEIRA OPORTUNIDADE PARA SE MANIFESTAR NOS AUTOS. PRINCÍPIOS DA PRECLUSÃO E DO PREJUÍZO. Deixando a reclamada de arquir a nulidade concernente à ausência de intimação pessoal no primeiro momento em que lhe coube falar nos autos, precluiu a oportunidade para fazê-lo, em conformidade com o art. 795 da CLT que consagra o princípio da preclusão. Por outro lado, se a parte comparece espontaneamente para se manifestar acerca dos cálculos elaborados no processo, não pode posteriormente alegar nulidade por vício de intimação relativa à acórdão anterior, tendo em vista a inexistência de prejuízo, uma vez que o prazo recursal iniciou-se a partir do instante em que tomou conhecimento inequívoco acerca da decisão da qual pretendia recorrer. TRT-13 - AP: 107677 PB 00423.1992.001.13.00-2, Relator: MARGARIDA ALVES DE ARAUJO SILVA, Data de Julgamento: 26/05/2009, Primeira Turma, Data de Publicação: 06/08/2009.” (Grifos Nossos)*

**Sob todos os ângulos, observe-se que a pretensão da ASSESPA é inexata, descabida e contraditória e, por sua vez, contrária a diversos princípios do nosso direito.**

Nos termos do novo Código de Processo Civil, com a devida *venia*, como a matéria em referência não pode ser reexaminada neste feito, **eis que preclusa**, indene de dúvida que a ASSESPA deve fazê-lo pela via própria.

**b) Da carta de arrematação expedida e prenotada no 5º RGI – A pretensão de desconstituição do ato que não é de competência desse MM. Juízo**

Releva-se que, a despeito de “perfeita e acabada” a arrematação, esta poderá ser desvalidada nos casos de vício de nulidade, consoante preceitua o art. 694, do CPC/1973 e art. 903 e seus parágrafos do NCPC, e que fundamenta o pleito da ASSESPA, mesmo considerando que não alegou supostos vícios quando fora intimada a fazê-lo, *in verbis*:



Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irreatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o §4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

[...]

§4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário. (grifos nossos)

Assim sendo, conquanto seja inconteste a possibilidade de tornar sem efeito a arrematação, ainda que já tenha sido considerada perfeita e acabada, quando constatado vício de nulidade, **tal não ocorre quando já expedida a carta de arrematação (art. 903, §4º, NCPC)**, sendo imprescindível, nesses casos, o ajuizamento de ação autônoma, com as garantias do devido processo legal, contraditório e ampla defesa, quando, por certo, deverá também observar o prazo estabelecido no art. 179 do Código Civil.

Ademais, a carta de arrematação expedida por esse MM. Juízo confere presunção de propriedade em nome daquele a quem se transcreve o bem arrematado. **Em outras palavras, após a expedição da carta é defeso ao julgador alterar o ato já consubstanciado.**

A par disso, colhem os seguintes precedentes do C. STJ, *in verbis*:

**“RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO E PROCESSO CIVIL. CARTA DE ARREMATÇÃO EXPEDIDA. NULIDADE. AJUIZAMENTO DE AÇÃO PRÓPRIA PARA SANAR O VÍCIO. NECESSIDADE. AGRAVO IMPROVIDO. 1. DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, UMA VEZ EXPEDIDA CARTA DE ARREMATÇÃO E TRANSFERIDA A PROPRIEDADE DO BEM, O RECONHECIMENTO DE CAUSA LEGAL APTA A ANULAR A ARREMATÇÃO DEMANDA A PROPOSITURA DE AÇÃO PRÓPRIA, ANULATÓRIA, NOS TERMOS DO ARTIGO 486 DO CPC. 2.**  
*Nulidade decorrente da ausência de intimação pessoal da Defensoria*



*Pública acerca da realização da hasta pública não pode ser sanada após a expedição da carta de arrematação, pois o reconhecimento de tal vício também demanda o ajuizamento de ação própria. 3. Agravo regimental improvido”.(STJ AgRg no Ag 945726 / MG AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2007/0196418-2, Relatora Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, Órgão Julgador SEXTA TURMA, Data da Publicação/Fonte DJe 18/10/2010).*

*“RECURSO ORDINÁRIO - ANULAÇÃO DE ARREMATAÇÃO DE OFÍCIO APÓS EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA - DEVIDO PROCESSO LEGAL - CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA.- **APÓS EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO, A ANULAÇÃO DO ATO DEVE SER OBJETO DE AÇÃO AUTÔNOMA CONTRA O ARREMATANTE COM AS GARANTIAS DO DEVIDO PROCESSO LEGAL, CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. NÃO É LÍCITO AO JUIZ DECLARAR EX-OFFICIO A NULIDADE DE TAL ARREMATAÇÃO.**” (STJ RMS 22.286/PR, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2007, DJ 04/06/2007 p. 338).*

**Data maxima venia, entendimento contrário a jurisprudência acima implica oferecer à ASSESPA nova oportunidade para discutir questão sobre a qual, por descuido, negligência, ou mesmo de propósito, deixou de se manifestar oportunamente.**

Não se pode cogitar de nulidade, na ação anulatória, quando de todos os atos processuais que se seguiram à arrematação teve ciência o executado, oferecendo-lhes defesa ampla. Se, naquele momento processual, não arguiu a nulidade da arrematação pelos motivos que expõe, é porque aquiesceu com a sua forma e conteúdo, não lhe sendo dado valer-se de um novo procedimento para insurgir-se contra a coisa julgada que já se operou.

O ato que a ASSESPA pretende anular esbarra nos princípios da segurança jurídica e da proteção ao terceiro adquirente de boa-fé. Admitir a presente pretensão



implica prolongar *ad infinitum* o estado conflituoso, postergando a solução final do litígio e impedindo a pacificação social através da prestação jurisdicional.

Destarte, embora “perfeita, acabada e irretratável” a arrematação com a lavratura do auto, é possível a desconstituição do ato, nos próprios autos da execução, quando ocorrer nulidade na alienação judicial, **desde que antes de expedida a carta de arrematação, o que não se verificou na hipótese em apreço.**

Com efeito, a pretensão da ASSESPA merece desde logo ser rechaçada por esse D. Juízo pelos motivos acima expostos.

**c) Da decisão prolatada pela Desembargora Volia Bomfim Cassar do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região (Mandado de Segurança nº 0100632-26.2016.5.01.0000) que merece obediência por parte da ASSESPA**

Como já dito anteriormente, a ASSESPA pretende, pela via transversa, de forma inexacta, descabida e contraditória, que esse D. Juízo reabra e reaprecie questões que já estão preclusas nos autos.

Merece recordar ao D. Juízo que a r. decisão que determinou a expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse em favor dos arrematantes foi ordenada pela Des. Desembargora Volia Bomfim Cassar do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, através do Mandado de Segurança (proc. 0100632-26.2016.5.01.0000), em 02 de junho de 2016.

*Data venia*, se a ASSESPA não concorda com a r. decisão da Des. Volia Bomfim Cassar do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região (proc. 0100632-26.2016.5.01.0000), deve se insurgir junto ao Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, eis que a ilustre Desembargadora, ao revés da ASSERTIVA da ASSESPA, não averigou qualquer irregularidade da alienação do imóvel.

**Na realidade, a ASSESPA tenta intencionalmente induzir esse MM. Juízo a erro para apenas tumultuar o feito.**



Vale destacar que a tentativa desesperada da ASSESPA de anular tardiamente a arrematação e, conseqüentemente, resguardar o imóvel em apreço, deve ter alguma relação com os notórios escândalos fraudulentos e desvios de recursos milionários engendrados pelos empresários Ricardo Andrade Magno, dono da Refinaria de Manguinhos e ligado ao ex-presidente afastado da Câmara dos Deputados; o ex-proprietário da UniverCidade Ronald Levinsohn (que propôs embargos à arrematação, ora rejeitado por esse D. Juízo) e o ex-presidente do Grupo da Galileo Márcio André Lins Costa (que Galileo propôs embargos de terceiro, ora rejeitado por esse D. Juízo).

As reportagens vêm diariamente sendo publicadas em diversos jornais, seguem os links:

- <http://oglobo.globo.com/rio/policia-federal-investiga-possivel-esquema-fraudulento-na-universidade-gama-filho-11343181>;
- <http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1046/noticias/sala-de-aula-vazia-bolso-cheio>;
- <http://www.opinologo.com.br/2016/07/ex-dono-da-univercidade-ronald-levinsohn-tambem-e-reu-na-operacao-recomeco.html>
- <http://www.adunicentro.org.br/noticias/ler/1001/ugf-e-univercidade-sao-a-ponta-do-iceberg-de-uma-crise-estrutural-do-sistema-privado-de-ensino-superior-e-que-obtem-cada-vez-mais-transferencias-de-recursos-publicos>.

Como o imóvel vale muitos milhões de reais e como a ASSESPA insurgiu-se contra a arrematação somente após a Juíza Adriana Alves dos Santos Cruz, da 5ª Vara Criminal Federal do Rio de Janeiro, aceitar a denúncia oferecida pelo Ministério Público Federal e transformar em Réus os sócios das empresas que aqui figuraram como executadas, dúvida não há de que a intenção da ASSESPA é obscura, ambígua, contraditória e contrária à prova dos autos.

De todo modo, os arrematantes destacam que as novas regras contidas no novo Código do Processo Civil protegem o adquirente de boa-fé, sendo certo que, na atual fase do processo, a arrematação não pode ser desconstituída, podendo, no entanto, a parte prejudicada valer-se de ação de perdas e danos na forma prevista em lei.



Nos termos do art. 903 do NCPC e em aprimoramento ao Art. 694 do antigo CPC, após a assinatura do auto de arrematação por este MM. Juízo, a arrematação não pode mais ser desfeita, sob hipótese alguma, tal como exposto anteriormente.

Ora Exa., conforme o novo regramento processual, de eficácia imediata, não há portanto obstáculo algum para que seja mantida a r. decisão que ordenou a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse, tendo em vista a EXTINÇÃO das possibilidades de anulação do leilão, depois de homologado o respectivo auto de arrematação e expedida a carta de arrematação em favor do adquirente de boa-fé.

A ação anulatória de que trata o § 4.º do art. 903, não possui o condão de reverter a arrematação. Caso a ação anulatória seja julgada procedente, a mesma será resolvida em perdas e danos entre o exequente e executado originários, **vide trecho do aludido artigo do Novo CPC: “ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4.º deste artigo.”**

Desta forma, a pretensão da ASSESPA não merece ser conhecida por esse D. Juízo pelos motivos acima expostos.

#### **d) Do pedido sobre as preliminares invocadas acima**

Requer a V. Exa. sejam acolhidas as preliminares em apreço, no sentido de que, ato contínuo, seja ordenado o desenhamento da petição oposta pela ASSESPA, cuja pretensão visa única e exclusivamente tumultuar o feito e causar instabilidade nas questões já decididas por esse D. Juízo e que, atualmente, encontra-se *sub judice*.

Se permitir a reabertura de questões sobre a qual, por descuido, negligência, ou mesmo de propósito, deixou de se manifestar oportunamente a ASSESPA, representa um retrocesso ao nosso direito e afronta a coisa julgada.



## II. No mérito

### a) Acerca do Termo de penhora do imóvel

O bem adquirido pelos arrematantes é único e indivisível, ressaltando-se, no entanto, que o imóvel possui frente e fundos, localizado na Rua Almirante Saddock de Sá no. 276 com numeração suplementar pela Av. Eptácio Pessoa no. 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro.

A ASSESPA tenta maliciosamente induzir esse MM. Juízo em erro alegando que naquele endereço existem 2 (dois) imóveis distintos, dando a entender que a arrematação em referência não englobou a matrícula 98.598, qual seja, que faz alusão a numeração suplementar pela Av. Eptácio Pessoa no. 1.664.

Entretanto, vale destacar, fielmente abaixo, a discriminação do Auto de Penhora e Avaliação feito pela ilustre Oficial de Justiça Natalia Feltrim Barbosa, *in verbis*:

**“Prédio e respectivo terreno situado na Avenida Eptácio Pessoa no. 1664, Ipanema, com fundos para a Almirante Saddock de Sá, no. 276, Ipanema”...**

Não há dúvida que a constrição judicial afetou todo o imóvel em apreço, eis que o termo de penhora discriminou expressamente que o imóvel possui frente e fundos, localizado na Rua Almirante Saddock de Sá no. 276 com numeração suplementar pela Av. Eptácio Pessoa no. 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro.

Destarte salientar que a Oficial de Justiça não possuía elementos suficientes, tampouco tem conhecimento em direito de registral (lei 6.015), para elaborar o termo de penhora na forma exigida pela ASSESPA.

Por outro lado, a Oficial de Justiça constatou que o bem penhorado é único e indivisível, como será comprovado pelos arrematantes adiante.





**b) Do Laudo de Avaliação da Bolsa de Imóveis – juntado pelo próprio executado nos embargos à arrematação**

Exa., há nos autos dos embargos à arrematação propostos por RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN (Diretor presidente da ASSESPA – id. f684458), laudo de avaliação (id. 5318306 e seguintes) anexado, em que se observa a descrição do imóvel arrematado nestes autos, conforme as colações abaixo (vide cópia do trecho do laudo):

**7.1 - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Rua Almirante Saddock de Sá nº 276, com numeração suplementar pela Av. Epiácio Pessoa nº 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispondo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a frente para a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Epiácio Pessoa.

**10 - AVALIAÇÃO**

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel (com área total de terreno de 757m<sup>2</sup> e área total construída de 4.558m<sup>2</sup>), situado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 276, com numeração suplementar pela Av. Epiácio Pessoa nº 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo, para Venda em Condições Normais, em **R\$ 88.500.000,00 (oitenta e oito milhões e quinhentos mil reais)**, ✓

Observe-se que a ASSESPA, na petição de juntada de guia de depósito extemporâneo em 03/11/15 (id. f684458), **se reporta aos embargos à arrematação opostos por seu presidente e ratifica as razões ali expostas (vide transcrição abaixo da aludida petição):**



**Associação Educacional São Paulo Apóstolo**, por seu advogado infra subscrito, nos autos do processo em que contende com **Flávia Braudão Moritz**, vem requerer a juntada da inclusa guia de depósito, que comprova o pagamento do valor objeto da presente execução.

Desde já reivindica seja expedido alvará em favor da credora.

Outrossim, **ratifica** a executada os **embargos à arrematação** opostos por seu diretor presidente, reportando-se a todas as razões ali expostas.

Nesse diapasão, percebe-se que o laudo de avaliação juntado nos autos por imóvel por RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN (Diretor presidente da ASSESPA – id. f684458) comprova que o bem penhorado nestes autos é único e indivisível, possuindo frente e fundos, localizado na Rua Almirante Saddock de Sá no. 276 com numeração suplementar pela Av. Eptácio Pessoa no. 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro.

### **c) Do edital de leilão e da inscrição fiscal do imóvel**

A simulação para pagamento de ITBI junto à Municipalidade, aponta a inscrição fiscal n.º 0142547-9, utilizada como objeto do laudo de avaliação e mencionada corretamente pelo Leiloeiro no Edital de leilão (id. 737290a):

### **Vide trecho do edital de leilão:**

respectivamente, do imóvel penhorado, avaliado e caracterizado conforme auto de penhora e avaliação de fls. 183 (ld. 5b27ade) como: **PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO** situado na Av. Eptácio Pessoa, nº 1.664 com fundos pela Rua Almirante Saddock de Sá, nº 276, Ipanema, Rio de Janeiro, com área edificada de 4.558m². FRE nº 0.142.547-9, C. L. 06469-1, registrado no 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital, na Matrícula 98.598, Livro 2, Fls. 1. **AVALIAÇÃO:** R\$ 26.000.000,00, feita em 04/03/15. **DÍVIDA DO PROCESSO:**



**Vide simulação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro:**

**ITBI - Simulação de Valor / Solicitação de Guia**

Se para a transação simulada NÃO EXISTE instrumento público (exceto promessa de compra e venda ou promessa de cessão), instrumento particular com força de escritura pública de compra e venda ou de cessão, ata das S.A./contrato social/alteração contratual com transmissão imobiliária, carta de arrematação, carta de adjudicação ou sentença judicial, poderá ser gerado um protocolo selecionando "Solicitação de Guia".

Caso contrário, a solicitação deverá ser feita no plantão do ITBI.

Inscrição do Imóvel (IPTU):	0125479
Valor Declarado:	1.200,00
Natureza da Transação:	COMPRA E VENDA
PAL:	02002
% transferido:	1,00%
Base de Cálculo:	25.324.842,24
Imposto:	526.496,54
Utilização:	NAO RESIDENCIAL
Endereço do Imóvel:	RU A ALMIRANTE SADDOK DE SA, 276 / - PANHEMA
Vencimento:	04/28/2016

Solicitar Guia

A Base de Cálculo do ITBI poderá ser revista a critério da autoridade fiscal.  
A Base de Cálculo informada destina-se exclusivamente ao pagamento de ITBI. A SMF não se responsabiliza pelo uso do valor aqui simulado para qualquer outra finalidade.

Data/Hora de Consulta: 05/07/2016 15:26:27

Assim Exa., vale destacar que a inscrição fiscal n.º 0142547-9, utilizada como objeto do laudo de avaliação anexado nos autos por RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN, contempla a área do imóvel em 4.558m<sup>2</sup>.

Com efeito, cotejando o aludido laudo de avaliação com o espelho de IPTU, dúvida não há de que estamos tratando de um único imóvel, que possui duas frentes, localizado na Rua Almirante Saddock de Sá no. 276, com numeração suplementar pela Av. Epitácio Pessoa no. 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro, **com área total de 4.558 m<sup>2</sup>**.

**O edital de leilão e auto de arrematação reforçam a assertiva dos arrematantes, eis que atestam que o bem imóvel tem 4.558 m<sup>2</sup> de área total, que é contemplado por duas frentes**, mas que a ASSESPA tenta, maliciosamente, induzir este D. Juízo em erro, dando a entender que tratam-se de imóveis individualizados e distintos,



um deles localizado na Av. Epitácio Pessoa e outro na Rua Almirante Sadock de Sá, o que não é verdade.

Ressalte-se, por amor ao direito, que o valor da arrematação do bem imóvel (R\$ 20.100.000,00) muito se aproxima do valor da avaliação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (R\$ 25.324.842,24), cuja avaliação contempla os 4.558 m2 de área total.

d) Do “habite-se” emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo que atesta que o bem arrematado é único e indivisível

Os arrematantes diligenciaram junto à Municipalidade, a fim de obter a cópia da certidão de “habite-se” do imóvel.

Percebe-se, desta forma, que o “habite-se” concedido pela SMU reforça a assertiva dos arrematantes, qual seja, que o imóvel localizado na Rua Almirante Sadock de Sá no. 276, com numeração suplementar pela Av. Epitácio Pessoa no. 654 é único e indivisível, cuja numeração, posteriormente, foi modificada para 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro.

Desta forma, diante de todos os elementos e provas trazidos a estes autos, conclui-se que os argumentos da ASSESPA são imprecisos, inexatos, descabidos e contraditórios, o que só reforça, como já firmado anteriormente, a tentativa tardia da ASSESPA de tumultuar o feito para rediscutir questões que já estão preclusas.

A inverdade dos fatos trazidos pela ASSESPA viola a norma contida pelo art. 5º do novo Código de Processo Civil, eis que a ASSESPA tenta intencionalmente induzir esse MM. Juízo a erro afrontando diversos princípios do nosso direito, in verbis: “Art. 5º Aquele que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé”.

Desta forma, é dever deste D. Juízo coibir esse tipo de malícia nos autos, aplicando, se for caso, multa por litigância de má-fé em valor proporcional aos danos



que estão sendo ocasionados para os arrematantes, para o credor e para a efetividade do processo.

### III. Do pedido

Por todo o exposto, requerem os arrematantes o acolhimento das preliminares apresentadas, para que sequer sejam conhecidas as razões trazidas pela ASSESPA (id. d5733bf).

Subsidiariamente, requerem os arrematantes que este MM. Juízo indefira, **por completo**, o pleito da ASSESPA, na forma do art. 903, *caput* e §4º do Novo Código de Processo Civil.

Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 05 de Julho de 2016.

Rodrigo da Hora Santos – OAB/RJ 143.856

Jorge Luiz da Silva Filho – OAB-RJ 169.984





39 VT 27

Proc. nº 0010657-75.  
2013.501.0039

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

Aos 04 dias do mês de março do ano de dois mil e quinze na Avenida Epitácio Pessoa, 1664, Ipacema, nesta Comarca, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Dr. Juiz do Trabalho da 39ª Vara do Trabalho do (e) Rio de Janeiro na execução movida por Flávia Branda Moritz contra Associação Educacional São Paulo Apóstolo e Outros para cobrança da dívida de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil, cento e quarenta reais) procedi à Penhora e Avaliação dos bens a seguir discriminados:

Discriminação	Valor
Imóvel e respectivo terreno situado na Avenida Epitácio Pessoa n. 1664, Ipacema, com fundos para a Rua Almirante Saldanha de Sá, n. 276, Ipacema, inscritos na matrícula n. 98598, conforme cópia de certidão expedida pelo 5º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro	R\$ 26.000.000,00

Valor Total R\$ 26.000.000,00

(vinte e seis milhões de reais)

O valor total deste AUTO destina-se à garantia da dívida referida no mandado.

Ressalvas:

*NFB*  
Natalia Feltrim Barbosa  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
MPL 05073 - TRT 1ª Região  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

GRÁFICA TRT 1ª REG. MOD. 753078358

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: NATALIA FELTRIM BARBOSA  
http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15030609584189900000017400687  
Número do documento: 15030609584189900000017400687



Assinado eletronicamente por: RODRIGO DA HORA SANTOS - 05/07/2016 19:11 - 85c1e7a  
http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=16070519055167700000038158807  
Número do processo: ATOrd 0010657-75.2013.5.01.0039  
Número do documento: 16070519055167700000038158807

31 VT RJ

**AUTO DE DEPÓSITO**

Aos ..... dias do mês de ..... do ano de dois mil e ....., feita a penhora de que trata o auto retro, dela assumiu o encargo de depositário o Senhor ..... (nacionalidade) ..... (estado civil) ..... (profissão e função) ..... residente em ..... (documento de identificação) ..... o qual, como FIEL DEPOSITÁRIO, se obriga, sob as penas da lei, a não abrir mão dos bens penhorados, sem autorização expressa do MM. Dr. Juiz do Trabalho da ..... Vara do Trabalho da Comarca de (o) .....

E, para constar, eu Oficial de Justiça Avaliador, lavro o presente auto que assino com o depositário.

.....  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

.....  
DEPOSITÁRIO

**CIÊNCIA DA PENHORA**

Aos ..... dias do mês de ..... do ano de dois mil e ..... dei ciência da penhora executada, na pessoa do Sr. ...., o qual de tudo ficou ciente, inclusive de que tem o prazo de ..... dias para embargá-la, recebendo a contrafé.

Do que para constar, lavro a presente certidão, que assino.

.....  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

**TERMO DE RECOLHIMENTO**

Nesta data, recolho o presente mandado à MM. <sup>39</sup> ..... Vara do Trabalho do (de) Rio de Janeiro Ris 06 de março de 2015

*NFB*  
Natalia Feltrim Barbosa  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Mat. 85073 - TRT 1ª Região  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: NATALIA FELTRIM BARBOSA  
http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15030609584189900000017400687  
Número do documento: 15030609584189900000017400687

Núm. 5027 adde - Pág. 2



NÚMERO DA CERTIDÃO  
00-6.202.212/2015-9



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÉUTICA DO IMÓVEL**

Proprietário S A EDUCACIONAL BRAS DE ALMEIDA	Data 29/07/2015	Folha 01/01
Endereço RUA ALMTE SADOCK DE SA 00276 - IPANEMA	Inscrição 0142547-9	Cód. Lograd. 06468-1

**QUADRO I - DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA**

Ano/Lote/ Guia	MP	Naturaza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tipo Trib.	PTU	TCLLPTCL	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar
2001/13/01		JUDIC	01-140108-2004	12	PREDIA	101.614,10				101.614,10	824.129,30
2002/01/00		JUDIC	01-013702-2004	12	PREDIA	19.078,21	93,36			19.171,57	142.779,87
2005/12/09		JUDIC	01-132080-2008	12	PREDIA	119.498,00				119.498,00	738.048,50
2005/12/10		JUDIC	01-132081-2008	12	PREDIA	114.526,00				114.526,00	672.505,20
2006/01/00		JUDIC	01-016470-2008	12	PREDIA	72.757,88	366,94			73.114,80	304.848,12
2007/01/00		JUDIC	01-016013-2009	12	PREDIA	124.853,10		611,90		125.465,00	473.205,10
2008/01/00		JUDIC	01-019759-2010	12	PREDIA	130.296,10		638,90		130.935,00	438.615,10
2009/01/00		JUDIC	01-017797-2011	12	PREDIA	132.233,10		677,90		132.911,00	386.543,40
2010/01/00		JUDIC	01-015269-2012	12	PREDIA	137.761,10		705,90		138.467,00	357.710,07
2011/01/00		JUDIC	01-001947-2013	12	PREDIA	145.737,10		746,90		146.484,00	324.219,43
2012/01/00		JUDIC	01-104625-2014	12	PREDIA	155.297,10		795,90		156.093,00	290.819,09
2013/01/00		JUDIC	01-227069-2014	12	PREDIA	164.273,10		841,90		165.115,00	250.259,85
2014/01/00		AMIGA	01-080869-2015	00	PREDIA	173.883,10		881,90		174.775,00	227.930,24
*****	*	****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	Total a pagar:	5431.808,07
*****	*	****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****		

**QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER**

ANO DO CARNÊ 2015 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **			
NORMAL/GUIA SEM PAGAMENTO EM ABERTO											
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
01	11/02/2015	18.606,40	21.397,36	**	*****	*****	*****	**	*****	*****	*****
02	11/03/2015	18.606,40	21.211,29								
03	13/04/2015	18.606,40	21.025,23								
04	12/05/2015	18.606,40	20.839,16								
05	11/06/2015	18.606,40	20.094,91								
06	13/07/2015	18.606,40	19.350,65								
07	11/08/2015	18.606,40	18.606,40								
08	11/09/2015	18.606,40	18.606,40								
09	14/10/2015	18.606,40	18.606,40								
10	11/11/2015	18.606,40	18.606,40								
Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total	
186.064,00		198.344,20		*****		*****		*****		*****	

**QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

**QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÉUTICA**

**IMÓVEL NÃO FORREIRO (não será necessário pagar laudêmio)**

**OBSERVAÇÕES:**

- As colunas de IPTU, TCLLPTCL, TIP, TSD, DÍVIDA ATIVA e VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS apresentam os valores originais dos débitos expressos em moeda da época.
- Valor a pagar calculado para a data de emissão da certidão e expresso em reais.
- MP - Indica débitos originários da inscrição da maior porção ou de inscrições vinculadas.
- Noe casos de Certidão de Dívida Ativa de natureza judicial, o valor deverá ser acrescido de custas judiciais e honorários advocatícios.
- Para regularizar débitos inscritos em dívida ativa, dirija-se à Procuradoria da Dívida Ativa.
- Fica assegurado ao município o direito de cobrança de qualquer débito que possa ser verificado posteriormente.
- Esta certidão considera os pagamentos cuja arrecadação já consta nos registros da prefeitura. Pagamentos realizados nos últimos 15 dias poderão não constar da certidão.
- A presente certidão é emitida por processamento de dados e só será válida sem rasuras e com cancela do titular da Secretaria Municipal de Fazenda. Os interessados poderão confirmar a autenticidade desta certidão no endereço eletrônico <http://www.rio.rj.gov.br/vab/emf>.
- A coluna VALOR A PAGAR do QUADRO II apresenta apenas o saldo devedor remanescente. Assim, não são impressas as cotas quitadas.
- Para o imóvel foreiro ao município a lavratura do título definitivo de transmissão do seu domínio só poderá ser feita mediante o pagamento do laudêmio, exceto nos casos de "causa mortis" ou de forma gratuita "inter vivos", observando o que dispõe a legislação em vigor.

(RETORNAR)







**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
 Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano



INSCRIÇÃO **17546**  
 0.142.547-9

NOME DO PROPRIETÁRIO <b>S A E B ALMEIDA</b>							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE <b>RUA ALMTE SADOCK DE SA 00276</b>							
COMPLEMENTO <b>RA: 06 BAIRRO: IPANEMA UF: RJ</b>							CEP <b>22411-040</b>
INSCRIÇÃO <b>0.142.547-9</b>	LOGRADOURO <b>06468-1</b>	TRECHO <b>001</b>	BAIRRO <b>025</b>	RF <b>C</b>	TRIBUTO <b>NAO RESIDENC.</b>	CONDIÇÃO <b>*****</b>	PATRIMÔNIO <b>PARTICULAR</b>
SITUAÇÃO <b>UMA FRENTE</b>		TIPOLOGIA <b>ESPECIAL</b>			UTILIZAÇÃO <b>COLEGIO/CRECHE</b>		POSIÇÃO <b>FRENTE</b>
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES <b>ATE 05/12/2014 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2001; 2002; 2005; 2006; 2007 E OUTROS. ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA</b>							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2015							Nº DA GUIA <b>00</b>
<b>TERRITORIAL</b>							
ÁREA DO TERRENO <b>100</b>	TESTADA REAL <b>10,0</b>		TESTADA FICTICIA <b>*</b>		FRAÇÃO <b>1,0000000</b>	Vc (R\$) <b>118.030,58</b>	
<b>PREDIAL</b>							
ÁREA EDIFICADA <b>4558</b>	IDADE <b>1980</b>		F.IDADE <b>0,88</b>	F.POSIÇÃO <b>1,00</b>	F.TIPOLOGIA <b>0,50</b>	FRAÇÃO <b>1,0000000</b>	Va/Vc (R\$) <b>3.296,53</b>
VALOR VENAL (R\$) <b>6.611.257,00</b>	ALÍQUOTA <b>0,0280</b>		IPTU CALCULADO (R\$) <b>185.115,00</b>		DESCONTO (R\$) <b>*</b>		IPTU A PAGAR (R\$) <b>185.115,00</b>
TCL (R\$) <b>949,00</b>	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS <b>188.064,00</b>		Nº COTAS <b>10</b>		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>3107014254791</b>		

	PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	INSCRIÇÃO <b>0.142.547-9</b>		PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	IPTU 2015 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO <b>0.142.547-9</b>
	<b>GUIA 00</b> <b>IPTU 2015</b>	<b>COTA ÚNICA</b>		<b>VALOR A PAGAR EM R\$</b> <b>VENCIDO</b>		
DESCONTO: <b>VENCIDO</b>						
VENCIMENTO: <b>VENCIDO</b>						
VALOR C/ DESCONTO (R\$): <b>VENCIDO</b>						
NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO		PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL				
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR				





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
FUNDO ESPECIAL - FUNESBOM



**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITO**

**Nº 02711080-W7**

<b>Proprietário</b> S A E B ALMEIDA			
<b>Nº CBMERJ</b> 80301-5	<b>Inscrição Predial</b> 1425479	<b>Tipo</b> NAO/RES	<b>Área (m²)</b> 4558
<b>Endereço</b> ALMIRANTE SADDOCK DE SA 276 IPANEMA RIO DE JANEIRO			

Certificamos que, até a presente data, conforme as informações registradas em nosso sistema, referentes aos vencimentos dos 5 (cinco) últimos anos da Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, existe(m) débito(s) relativo(s) ao(s) seguinte(s) exercício(s):

<b>Exercício</b>	<b>Valor Taxa (R\$)</b>	<b>Valor Mora (R\$)</b>	<b>Valor (R\$)</b>
2012	1282.89	285.67	1568.56
2013	1356.98	413.37	1770.35
2014	1436.31	316.94	1753.25

**Ajude-nos a salvar vidas! Pague em dia a sua Taxa de Incêndio.**

EmItida em 29/07/2015 às 17:05:19 (hora de Brasília), através do site do FUNESBOM  
Caso queira efetuar nova consulta, visite [www.funesbom.rj.gov.br](http://www.funesbom.rj.gov.br)





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



## ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110314590321000000027293681>  
Número do documento: 15110314590321000000027293681

São Paulo - SP - 55 11 381

Num. 5318306 - Pág. 1





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 46.473/12-RJ

### Solicitante

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO

### Categoria

Imóvel Urbano Comercial

### Localização

Rua Almirante Saddock de Sá nº 276

Lagoa

Rio de Janeiro – RJ

CEP: 22471-030

### Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda em Condições Normais

### Finalidade

Subsidiar Decisão Administrativa

DEZEMBRO / 2012

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA. **Laudo Nº 46.473/12-RJ 1**  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=1511031459032100000027293681> **Num. 5318306 - Pág. 2**  
Número do documento: 15110314590321000000027293681



Assinado eletronicamente por: RODRIGO DA HORA SANTOS - 05/07/2016 19:11 - 1f5cffb  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=16070519080062200000038158946>  
Número do processo: ATOrd 0010657-75.2013.5.01.0039  
Número do documento: 16070519080062200000038158946



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

## 1- APRESENTAÇÃO

A BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações foi criada em 1939, possuindo, também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com 73 anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A BIRJ não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

A BIRJ, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

## 2- PREMISSAS

O imóvel, objeto desse Laudo de Avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo considerado como possuidor de documentação pública legalizada.

Não foi considerado na presente avaliação nenhum móvel, máquina ou equipamento, limitando-se este estudo, tão somente, ao terreno e à edificação / benfeitorias.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas, medidas, vagas de veículos, etc.) foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

O imóvel é vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.





## BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

### 3- REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e com os critérios definidos pelo Instituto de Engenharia Legal.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação de uso restrito, atingindo o grau III quanto à apresentação e fundamentação e grau II quanto à precisão, conforme determinações normativas.

### 4- METODOLOGIA

De acordo com as referências normativas, atendendo a finalidade e objetivo da avaliação do bem, conforme definido pelo solicitante, adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Os principais "Elementos de Referência" pesquisados encontram-se em anexo.





## BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Por esse processo, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados (dimensões, características físicas, valor, etc.) estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrinsecamente ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico, constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a BIRJ tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.

Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da BIRJ com a metodologia proposta pelas normas específicas para avaliações de imóveis, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

### 5- DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- mapa de localização
- cópia da matrícula nº 98.588, 5º Ofício do RGI
- cópia da guia de IPTU, inscrição nº 0.142.547-9
- cópias das plantas baixas do imóvel, escala 1: 175







## BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a BIRJ coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.

### 6 - CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Refere-se o presente estudo a um imóvel urbano, do tipo comercial de uso exclusivo, atualmente ocupado por parte de um campus da UniverCidade.

### 7- IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada no local no dia 01/11/2012, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

#### 7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Rua Almirante Saddock de Sá nº 276, com numeração suplementar pela Av. Epitácio Pessoa nº 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

Situa-se no trecho compreendido entre as ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica, distando cerca de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto (Praia de Ipanema).





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

## 7.2 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E CIRCUNVIZINHANÇA

Caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, de padrão construtivo médio / alto, constituída, de modo geral, por prédios multifamiliares e / ou mistos com gabaritos de altura diferenciados, além de diversas residências normalmente adaptadas para uso comercial.

O comércio local apresenta fraca expressão, beneficiando-se da proximidade das inúmeras alternativas existentes nos bairros vizinhos.

Destacam-se, no contexto ocupacional da região, além da UniverCidade, a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais Fórum Ipanema e Quartier, filiais da rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, além de bons restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Por estar inserido em uma das regiões mais sofisticadas da Zona Sul do Rio de Janeiro, o local é servido por todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos existentes na cidade, contando, ainda, com uma rede eficiente de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais, que circulam especialmente ao longo da Av. Epitácio Pessoa e das ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes, permitindo a ligação com o Centro e demais bairros.

Cabe ressaltar as facilidades oferecidas pelo Metrô, em sua Estação General Osório, distante cerca de 1 km do imóvel.

## 7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Rua Almirante Saddock de Sá desenvolve-se obliquamente à Rua Alberto de Campos, com traçado retilíneo e perfil plano. Mede cerca de 15m de largura entre os alinhamentos confrontantes, sendo dotada de pista única de rolamento asfaltada, passeios revestidos em pedras portuguesas, iluminação pública a vapor de mercúrio e farta arborização.





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

A Av. Epitácio Pessoa desenvolve-se no entorno de parte da Lagoa Rodrigo de Freitas, apresentando, no trecho em referência, traçado retilíneo e perfil plano. Mede cerca de 50m de largura entre o alinhamento predial e a margem da Lagoa, dispoendo de 02 pistas de rolamento asfaltadas e separadas por canteiro central urbanizado, passeios revestidos em pedras portuguesas, iluminação pública a vapor de mercúrio, ciclovia e arborização regular.

#### 7.4 - TERRENO

##### Dados básicos

Topografia:	plana, ao nível dos logradouros de situação
Configuração:	praticamente regular
Frente:	12m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito:	70,5m
Lado esquerdo:	70,5m
Fundos:	10m
Área total:	757m <sup>2</sup>

**Nota:** as dimensões e a área acima consignadas foram extraídas das cópias das plantas baixas fornecidas pela instituição consulente (em anexo)

#### 7.5 - EDIFICAÇÃO

##### Dados básicos

Posicionamento:	colada nas divisas laterais do terreno
Vista:	para os logradouros de situação, edificações circunvizinhas e panorâmica para a Lagoa Rodrigo de Freitas





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**

**Padrão:** comercial médio  
**Idade:** 32 anos (IPTU)  
**Estado de conservação:** de modo geral, bom  
**Nº de pavimentos:** 08, além de subsolo e cobertura  
**Área total construída:** 4.558m<sup>2</sup>

**Nota:** a área total construída acima consignada foi extraída da cópia da guia de IPTU e das plantas baixas apresentadas pela empresa consulente (em anexo)

**Composição**

**Subsolo:** acessível através de 02 rampas em concreto e por 02 escadas, compõe-se de oficina de design, depósitos, 02 banheiros (feminino e masculino), sala de maquetes e demais setores de apoio

**Pavtº térreo:** acessos, hall dos elevadores, central de atendimento, galeria de arte, sala de apoio administrativo, cantina, praça de alimentação, depósitos, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio

**2º pavtº:** hall dos elevadores, halls de distribuição, auditório em plano inclinado (com palco e capacidade para 150 assentos), cabine de projeção, 02 camarins, sala de professores, atendimento aos alunos com sala de espera, sala de coordenação de cursos, sala de reunião, sala de coordenação administrativa, sala de plantão de atendimento, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio

**3º pavtº:** hall dos elevadores, halls de distribuição, biblioteca e 02 banheiros (feminino e masculino)

**4º pavtº:** hall dos elevadores, halls de distribuição, 08 salas de aulas (laboratórios de informática) e 02 banheiros (feminino e masculino)





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**

<b>5º pavtº:</b>	hall dos elevadores, halls de distribuição, 07 salas de aulas (arquitetura) e 02 banheiros (masculino e portadores de deficiência física)
<b>6º pavtº:</b>	hall dos elevadores, halls de distribuição, 08 salas de aulas (comunicação) e 02 banheiros (feminino e portadores de deficiência física)
<b>7º pavtº:</b>	hall dos elevadores, halls de distribuição, 07 salas de aulas (fotografia e dança) e 02 banheiros (feminino e masculino)
<b>8º pavtº:</b>	hall da escada, hall de distribuição, 06 salas (núcleo de pesquisa, iniciação científica, Instituto de Artes Visuais e sala de reunião)
<b>Cobertura:</b>	casas de máquinas dos elevadores, reservatórios superiores e demais setores de apoio

**Características construtivas**

<b>Estruturas:</b>	concreto armado
<b>Fechamentos:</b>	alvenaria
<b>Cobertura:</b>	laje em concreto impermeabilizada
<b>Fachadas:</b>	revestida em granito polido, alternando-se com esquadrias em alumínio anodizado na cor preto fosco e vidros lisos fumê
<b>Escadas:</b>	03, estruturadas em concreto armado
<b>Rampas de acesso:</b>	estruturadas em concreto armado, do térreo ao 6º pavimento

**Equipamentos**

<b>Incêndio:</b>	hidrantes com mangueiras e extintores portáteis
<b>Elevadores:</b>	02





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**

**Climatização:** unidades do tipo janeliras, complementadas por *split-system*

**Segurança:** gradeamento no alinhamento frontal do terreno

## **8 - PLANEJAMENTO URBANO**

O imóvel avaliando integra a VI Região Administrativa desta cidade, em Zona Residencial Dois (ZR-2), de acordo com o Decreto nº 322/1976 e legislação complementar. Integra, também, a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Ipanema, segundo o decreto 28.224/2007.

Está inserido, ainda, em Macrozona de Ocupação Controlada, de acordo com a Lei Complementar LC111/2011 (Plano Diretor).

## **9 - CONSIDERAÇÕES GERAIS**

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

## **QUANTO À LOCALIZAÇÃO**

O bairro da Lagoa caracteriza-se como um dos mais tradicionais da Zona Sul da cidade, estando compreendido entre os bairros do Leblon, Ipanema, Copacabana, Jardim Botânico e Humaitá. Apresenta poder aquisitivo médio / alto e um excelente nível de valorização, sendo beneficiado por uma adequada rede de transportes coletivos e por uma razoável infraestrutura comercial de apoio. O bairro possui interesse turístico, com reconhecimento, inclusive, internacional.





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispondo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a frente para a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Eptácio Pessoa.

**QUANTO AO IMÓVEL**

O imóvel em estudo apresenta terreno com topografia plana, configuração praticamente regular e boas dimensões, porém com uma baixa relação frente / profundidade.

A construção, razoavelmente recente, apresenta-se solidamente estruturada e em boas condições gerais de conservação. Possui uma ampla volumetria construtiva, elevadores bem dimensionados e rampas de acesso.

Os seus andares possibilitam versatilidade para modificações de layout, acabamento de médio padrão construtivo e área total construída própria para a ocupação por sedes unipresariais de médio / grande porte e / ou instituições de ensino, mediante prévias obras de adaptação física.

**QUANTO AO MERCADO**

Sob o ponto de vista mercadológico, o mercado imobiliário, de uma forma geral, ainda se apresenta aquecido, o que vem sendo observado, principalmente, pelo grande número de lançamentos residenciais e comerciais, embora seja notória a redução da velocidade de venda dos imóveis em relação ao ano de 2011, possivelmente fruto da nova crise econômica mundial.





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Dessa forma, acreditamos que o imóvel em estudo não deverá encontrar dificuldades de liquidez a médio prazo, face à escassez de propriedades desse porte em oferta para venda na região, em que pese o elevado montante envolvido.

## 10 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel (com área total de terreno de 757m<sup>2</sup> e área total construída de 4.558m<sup>2</sup>), situado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 276, com numeração suplementar pela Av. Epitácio Pessoa nº 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo, para Venda em Condições Normais, em **R\$ 88.500.000,00 (oitenta e oito milhões e quinhentos mil reais)**.

O Serviço de Avaliação, referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº 46.473/12-RJ, composto por 14 páginas, numeradas de 01 a 14, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

É vedado o direito de publicação ou reprodução total ou parcial desse laudo, sem a expressa autorização do solicitante e da BIRJ.

Concluindo, a BIRJ solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação ao valor apontado, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.







**BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**

**11- ANEXOS**

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- fotografias
- mapa de localização
- fichas de pesquisa
- quadro de homogeneização
- cópia da matrícula do RGI
- cópia da guia de IPTU
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2012.

**BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**  
**CREA 19732000018**

  
**HELVÉCIO DE ALCANTARA**

Diretor Administrativo

  
**CARLOS ROBERTO PEREIRA DE CASTRO**

Engenheiro Civil CREA-RJ 84.1.07019.0/D

Diretor Técnico





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**RUA ALMIRANTE SADDOCK DE SÁ, NO TRECHO**



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA**  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027283817> Paulo - SP +55 11 3311-0777, Nº 0735446 - Pág. 2  
Número do documento: 15110315002588100000027283817





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**AVENIDA EPITÁCIO PESSOA, NO TRECHO**



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GRESSA TOSTES MALTA**, Rua Paulo - SP +55 11 3012 0371 - Num. 073544b - Pág. 3  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027293817>  
Número do documento: 15110315002588100000027293817





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



EMBASAMENTO



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA TOSTER MALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027293817> - Paulo - SP - 05/11/2016 - Pág. 4  
Número do documento: 15110315002588100000027293817





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**FACHADAS**

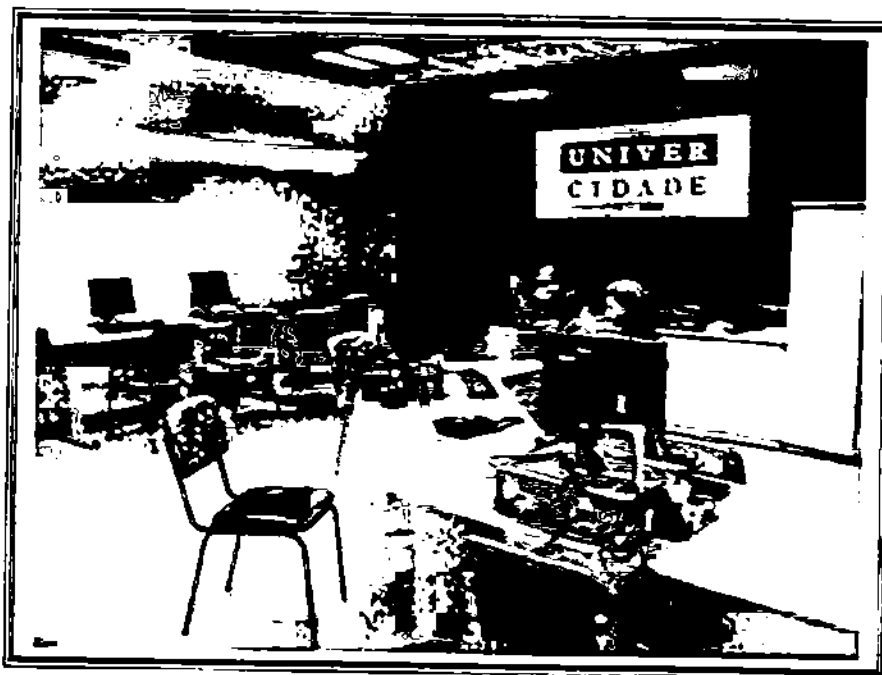


Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA**, Paulo - SP +55 11 3811-0735446 - Pág. 5  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027293817>  
Número do documento: 15110315002588100000027293817





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL

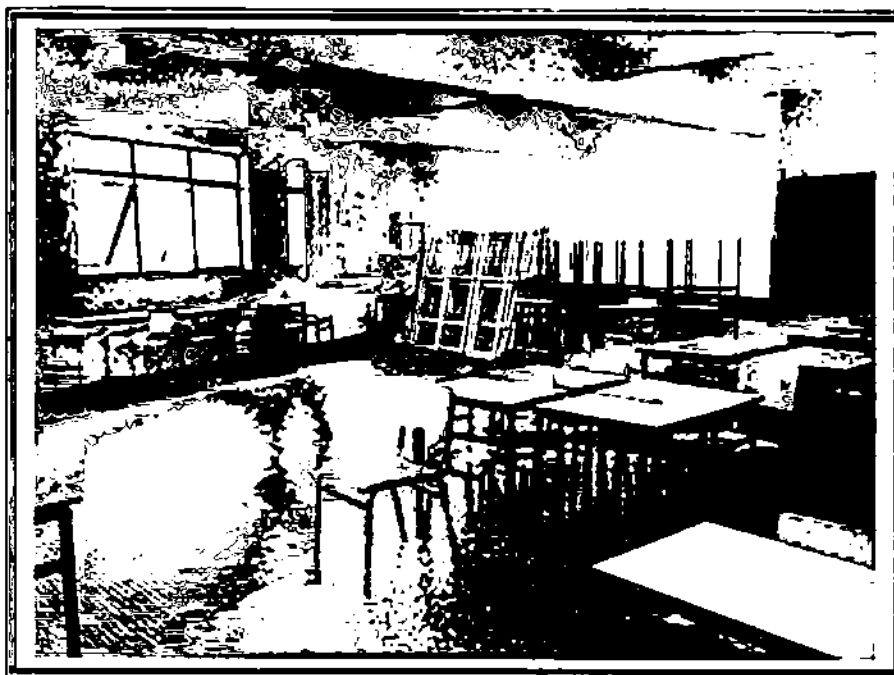


Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027293817> Paulo - SP +55 11 3813-0735446 - Pág. 6  
Número do documento: 15110315002588100000027293817





**BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**DETALHES DO IMÓVEL**

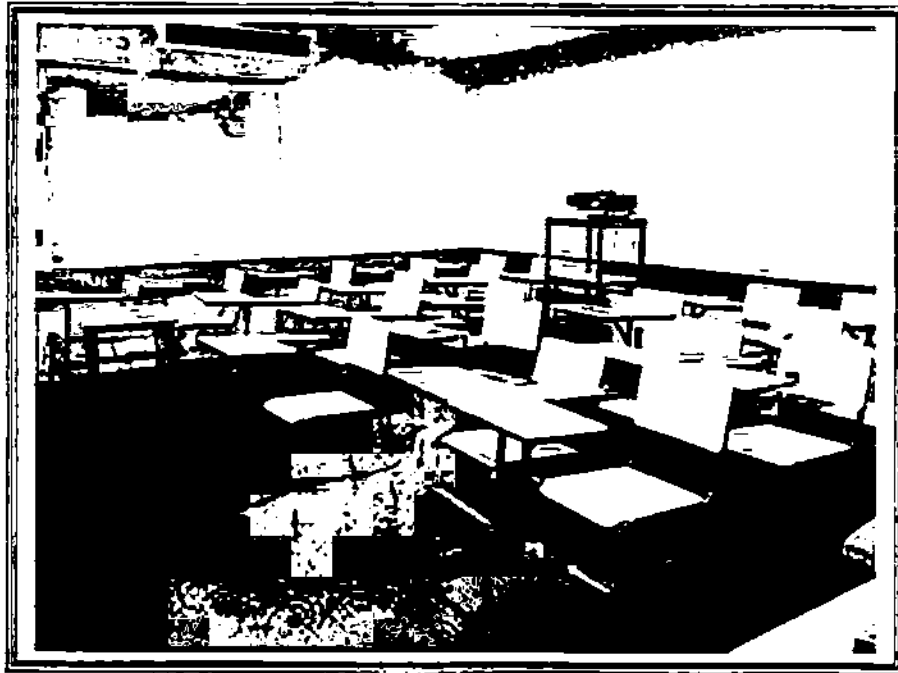


Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GHESSA YOSTES MALTA** - São Paulo - SP - 05/07/2016 19:11 - 94aa237 - Núm. 073544b - Pág. 7  
<http://pje.tr1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027293817>  
Número do documento: 15110315002588100000027293817

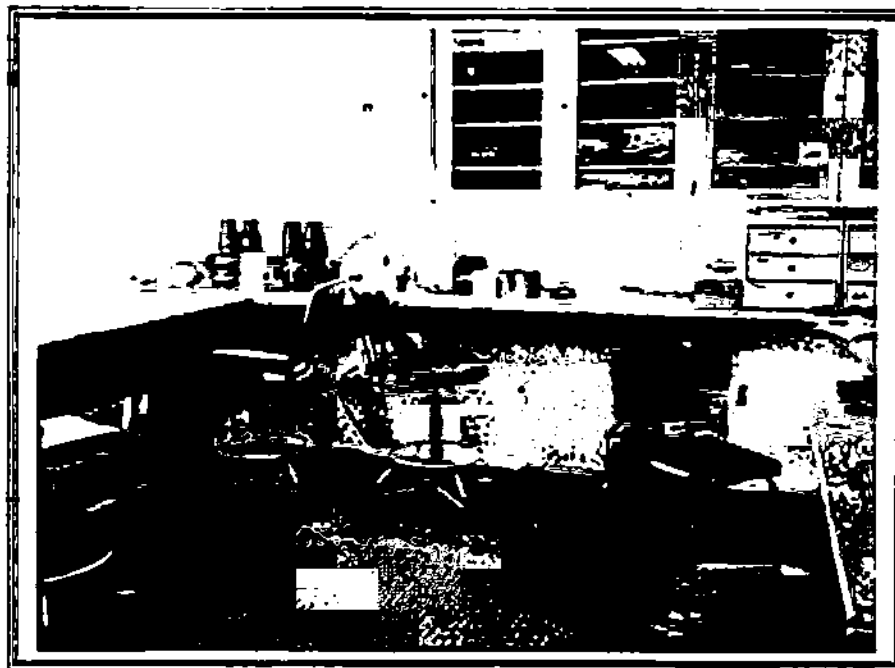




**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**DETALHES DO IMÓVEL**



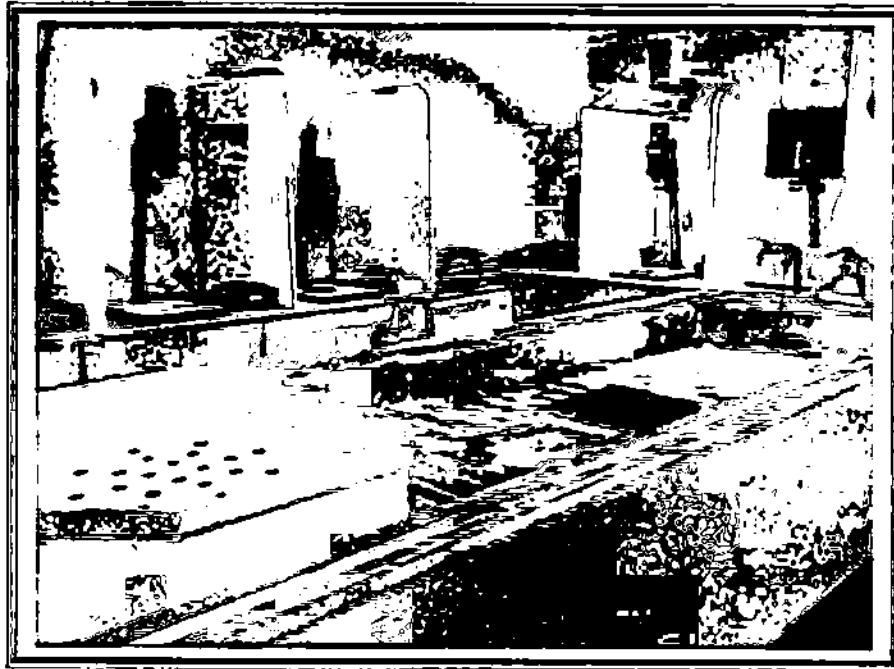
Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GHESSA COSTES MALVA** São Paulo - SP +55 11 3813-1177 Num. 073544b - Pág. 8  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027293817>  
Número do documento: 15110315002588100000027293817



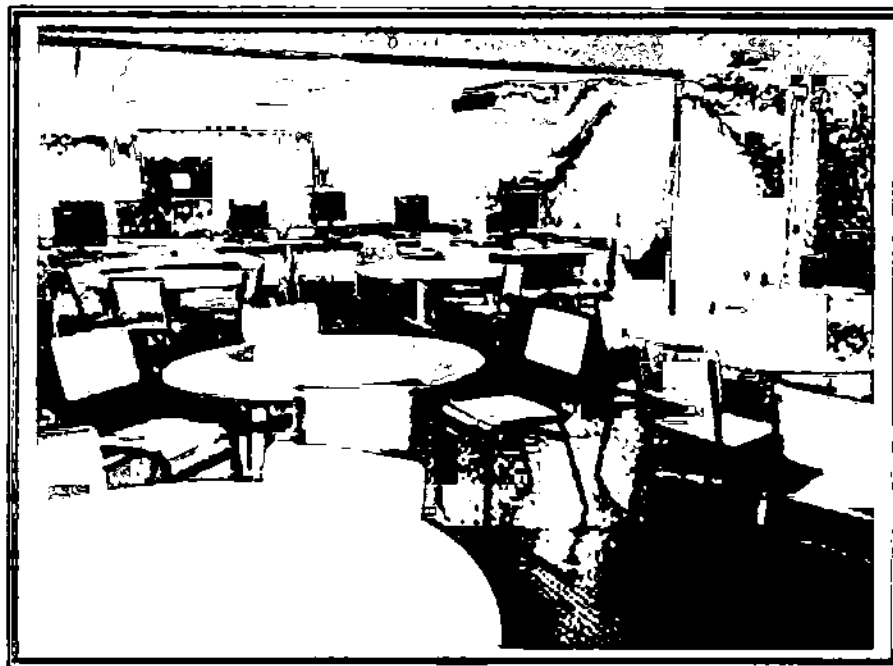




**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**DETALHES DO IMÓVEL**



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GHESSE YOSTES MALTA** - São Paulo - SP +55 11 3611-4550a5e - Pág. 1  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315012336500000027299917>  
Número do documento: 15110315012336500000027299917





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**DETALHES DO IMÓVEL**



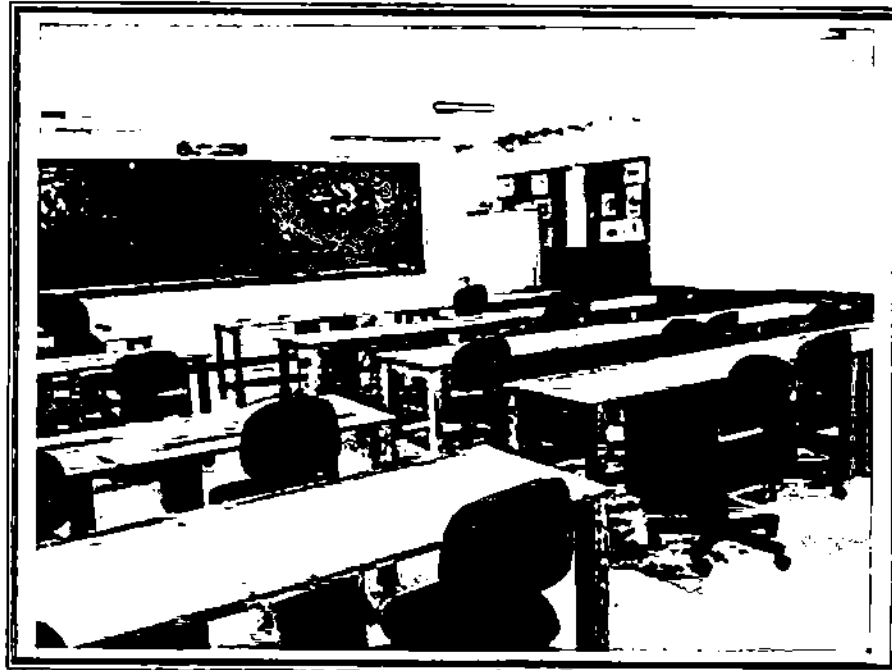
Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GRESSA TOSTES MALTA** Photo - SP - 55 (1 3810 0001) **Mun. 465085e - Pág. 2**  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315012336500000027293017>  
Número do documento: 15110315012336500000027293017



Assinado eletronicamente por: **RODRIGO DA HORA SANTOS** - 05/07/2016 19:11 - 94aa237  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=16070519084016800000038158971>  
Número do processo: **ATOrd 0010657-75.2013.5.01.0039**  
Número do documento: 16070519084016800000038158971



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL

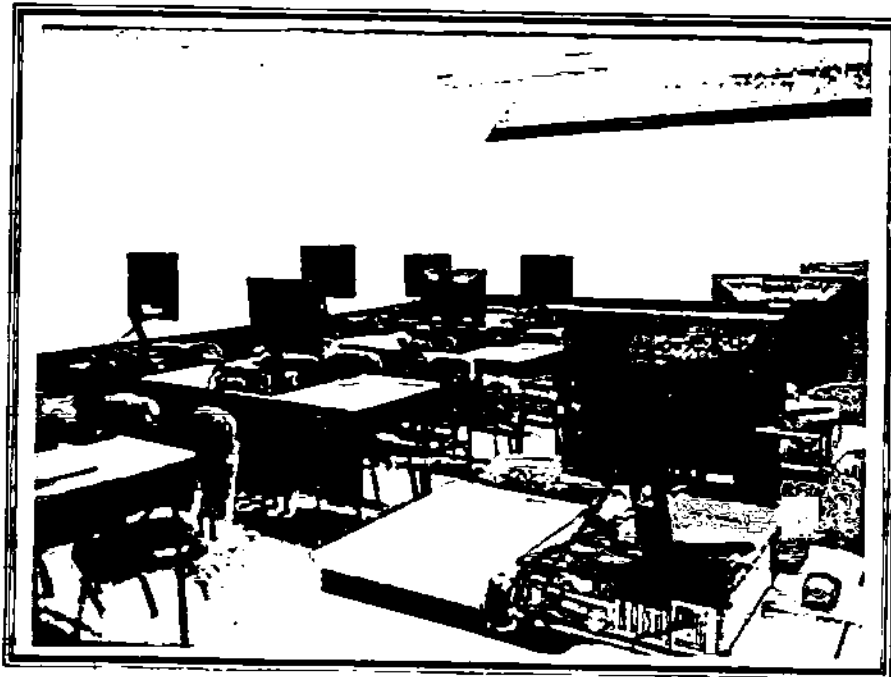


Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSE TOSTES MALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315012336500000027283917> São Paulo - SP +55 11 381 Num. 4650a5e - Pág. 3  
Número do documento: 15110315012336500000027283917





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



Assinado eletronicamente: A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA TOSYES MALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315012336500000027293917> São Paulo - SP - 05 11 3815-5777 Núm. 4650a5e - Pág. 4  
Número do documento: 15110315012336500000027293917





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**DETALHES DO IMÓVEL**

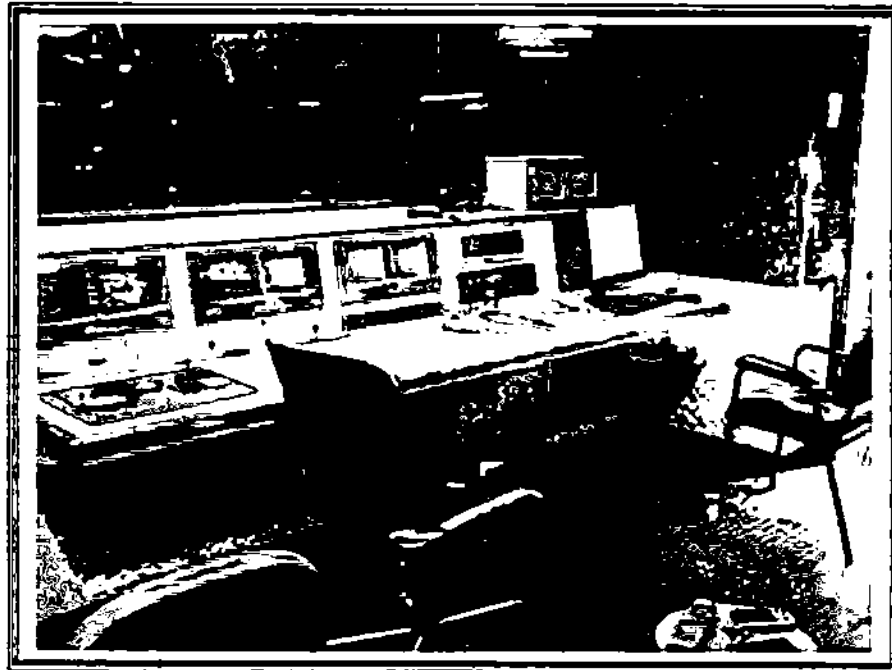


Assinado eletronicamente. A Certificação Digital é de: RODRIGO GHESSA TOSTES REALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110515012336500000027293917> São Paulo - SP - 05/11/2016 - Pág. 5  
Número do documento: 15110315012336500000027293917

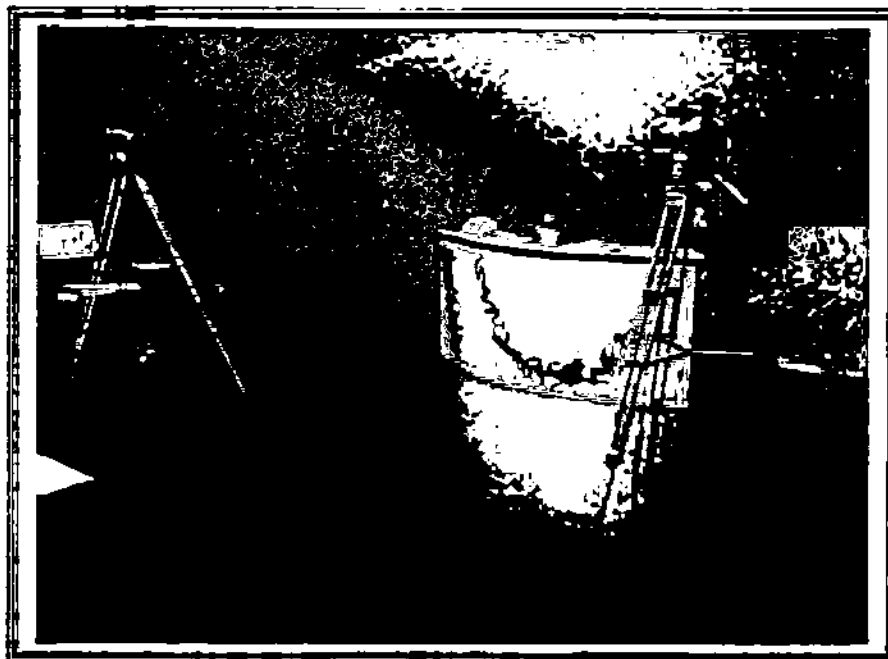




**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**DETALHES DO IMÓVEL**



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA** Nº 4650856 - Pág. 6  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=1511031501233650000027293917> - Paulo - SP - 55 11 3813-2211  
Número do documento: 1511031501233650000027293917



  
Luiz Otávio F. Sarmento e Silva  
Engenheiro Civil  
Mat. 11/245.451-0  
CREA 1978104908

**U/CGPE/CLU 1ª e 2ª /GLF-Lagoa**

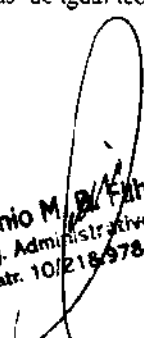
Certifico que em 05/07/2016, pelo processo 02/11/000.284/2016 LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES, brasileiro, casado, advogado, portador de cedula de identidade 136270 expedida pela OAB/RJ, solicitou que fosse passado por certidão para unificação de matrícula no RGI, onde a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro não é parte em ação em curso ou a ser proposta o inteiro teor das folhas 97 e 129 contidas no processo 14/321.210/1987 referente á R. Almirante Sadock de Sá, 276. Para o requerido, informamos que acompanham a presente certidão de 02 (duas) cópias das folhas autenticadas retiradas do referido processo as quais fazem parte integrante da mesma dela não podendo ser usadas separadamente. E, por mais nada constar, eu, Maria Marlene Marinho Rangel, mat. 12/163.474-0, lotada nesta GLF-Lagoa, digitei a presente certidão em três vias de igual teor as quais dato e assino.

Rio de Janeiro, 05 de julho de 2016.

ASS:



CONFERE:

  
Cirenio M. B. Filho  
Ag. Administrativo  
Matr. 10/218.978-5



11/321210/87  
17-88A  
Pág. 17577  
Certificado Eletronicamente  
F 77

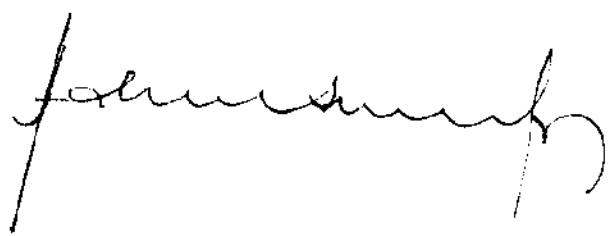
Excelentíssimo Senhor Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro

Ref.: - Proc. 14/321210/87

**SOCIEDADE EDUCACIONAL DA CIDADE - SEC**, com sede na rua Alm. Saddock de Sá, nº 276, aqui por seu director **ADILSON SANTANA BORGES**, brasileiro, solteiro, economista, portador da identidade nº 3240615 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 253.385.958-34, residente e domiciliado nesta cidade, vem respeitosamente perante V. Exa., na qualidade de titular do processo em referência, solicitar seja passado por certidão cópia do processo em referência das páginas 52 a 92, a fim de fazer prova dos seus direitos junto à Secretaria Municipal de Fazenda.

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, 29 de novembro de 1994.



1-2-80  
Proc 14-12-94  
início Autuação  
x. 17/007







CERTIDÃO

Nº 008630  
VISTO

SELMA APARECIDA LAURIA  
Eng.ª Arquit. 110295.096-9  
RIO SMU Super. De Proj. E. A.

30 09 1999  
*Rodrigo*

129

V  
A  
L  
I  
D  
O  
S  
O  
M  
E  
N  
T  
E  
N  
O  
O  
R  
I  
G  
I  
N  
A  
L

SMU

CERTIFICO QUE em 27 de setembro de 1999, Sociedade Educacional da Cidade, solicitou que fosse passado por certidão a fim de fazer prova junto ao Registro de Imóveis o que constar quanto ao habite-se do prédio situado a rua Almirante Sadock de Sá, 276. Para o requerido foi prestado a seguinte informação: "Pode ser certificado que pelo processo nº 07/517.930/56, em nome de Fundação Educacional Brasileiro de Almeida, foi requerido e concedido licença para construção de prédio destinado a escola (ginásio), com dois (2) blocos, sendo um com 4 (quatro) pavimentos e outro com 6 (seis) pavimentos, pavimento térreo e subsolo, conforme despacho de 10.05.67., do Exmo Sr. Governador e projeto aprovado em 24.05.62. O habite-se para o prédio de 4 (quatro) pavimentos pela rua Almirante Sadock de Sá, nº. 276 foi concedido em 23.09.66 (vinte e três de setembro de mil novecentos e sessenta e seis) e para o bloco com 6 (seis) pavimentos, pela rua Almirante Sadock de Sá, nº. 276, com entrada também pela Av.Epitácio Pessoa nº. 654, foi concedido em 10.12.79 (dez de dezembro de mil novecentos e setenta e nove)." E por nada mais constar, eu, Selma Maria de Souza, matr.12/099.059-8, datilografei a presente certidão em 04 (quatro) vias às quais dato e assino. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1999.x.x.x.x.x.x.x

Ass. *Selma Maria de Souza*

Confere:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Numeração			Nome do Proprietário	Processo	Data da designação
Início	Revisão	Final			
648	ap.1650		Antonio Ibrahim Haddad e outros apts. 241.498 e 0		
654	1664		S.A. Educacional Brasileiro de A.	142.547	
658	1674		Raul Ozenda	142.548	
664	ap.1684		Gertrud Simon e outros apts.	366.704 e outras	
670	1704		Lucilio Ribeiro Torres	152.079	
674	ap.1714		Francisco Carayello e outros apts. <i>Demolido Proc/06/223.946/76 Em. 11/11/76</i>	248.374 e outras	
678	ap.1724		Maria Luiza P. da Silva apts. <i>Demolido Proc/06/223.946/76</i>	187.185 e outras	
682	1734		Alfansina Rizzoli <i>Em. 11/11/76</i>	314.211	
700	1772		Marieta Moreal Lisboa	142.551	
704	1782		Tito Soares Miranda	142.552	
708	1794		Alexandrino Ramos <i>Demolido</i>	314.208	
718	1814		Alfredo Siqueira Filho	314.207	
724	ap.1834		Henrique da Motta e outros apts.	537.108 e out.	
728	1844		Rubens Constant <i>Demolido - Proc. 07/237.219/74 Em. 9/7/74</i>	805.245	
738	1864		<i>Demolido - Proc. 07/237.438/74 Em. 9/7/74</i>		
744	1880		Ignez Caldeira Brant	331.538	
746	1892		Sara Caldeira Brant	321.554	
752	1910		José Alberto Bittencourt	805.176	
758	1924				
760	1940		José de Paula Chaves	805.128	
766	1952		Sidney Frank <i>Demolido 06/237.279/76</i>	805.174	
1962			Egberto Moreira <i>Demolido Proc 067-523.080/77</i>	805.243	
1975			Agostinho José Vas <i>Demolido Proc 06/237.459/76</i>	805.398	
2014			Jurândir Montenegro e outros apts. <i>Até 04/05/2014</i>	475.919 e out.	
2036			Anilton Lobo de A. e outros apts.	678.318 e	





**Documento em sigilo ou segredo de justiça**  
Usuário sem visibilidade: JORGE LUIZ DA SILVA FILHO

Exmo Sra. Dra. Desembargadora Tânia da Silva Garcia, da 4.ª Turma do E. Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro

Processo nº AP 0010657-75.2013.5.01.0039

**ROBERTO MANEIRO BOUZON** e **PAULO MANEIRO BOUZON**, arrematantes devidamente qualificados no auto de arrematação de fls., nos autos do **AGRAVO DE PETIÇÃO** opostos por **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO – ASSESPA** em que é agravada **FLÁVIA BRANDÃO MORITZ**, vem, à presença de V. Exa., expor alguns fatos relevantes para ao final requerer o que se segue:

### **I. Preliminarmente**

#### **a) Preclusão acerca da matéria discutida**

Destarte salientar, *a priori*, que a executada ASSESPA tenta inovar um novo procedimento no presente recurso **(i) após a arrematação estar “perfeita, acabada e irretratável”** e **(ii) posterior a decisão que rejeitou os embargos à arrematação e terceiro** em evidente violação ao princípio do devido processo legal e segurança jurídica, eis que a matéria invocada tardiamente pela ASSESPA não fez parte do bojo dos embargos à arrematação e terceiro, tampouco fez parte do Agravo de petição que, atualmente, se encontra *sub judice* com V. Exa.

*Concessa maxima venia*, frise-se que a r. decisão que rejeitou os embargos à arrematação e terceiro merece especial proteção de ordem constitucional **(CF, art. 5º,**



XXXVI), haja vista que a executada ASSESPA tenta rediscutir questões que estão preclusas no processo.

Por amor ao direito, o princípio da preclusão está diretamente ligado ao princípio da eventualidade, no qual a reclamada/executada deverá alegar na contestação ou nos embargos toda matéria de defesa com a qual impugna o pedido do reclamante/exequente sob pena de ser impedido de fazê-lo posteriormente, é o que destaca o **art. 336 do novo do Código de Processo Civil**, *in verbis*: “Incumbe ao réu alegar, na contestação, toda matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito, com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir.”

O auto de arrematação foi assinado pelo D. Juízo de piso em **28 de outubro de 2015**. Logo, qualquer matéria que maculasse a arrematação, deveria ter sido invocada pela ASSESPA na primeira oportunidade nos autos, **sob pena de preclusão**, consoante a regra contida no **artigo 278 do novo CPC**, *in verbis*: “A nulidade dos atos deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão”.

Com o devido respeito, se a ASSESPA deixou de alegar tempestivamente a matéria em referência, é defeso que V. Exa. reabra e reaprecie questões que possam enodoar a r. decisão que rejeitou os embargos à arrematação e terceiro.

Em outras palavras, como visto, não obstante ser a proprietária do imóvel penhorado e arrematado pelos requerentes, a ASSESPA, devidamente notificada para ciência da penhora, via DEJT, por meio de seus patronos, **não** apresentou Embargos à Execução e **não** apresentou Embargos à Arrematação, mesmo tendo sido notificada também para ciência da homologação da arrematação.

Ou seja, nos termos do art. 1.000 do Novo Código de Processo Civil<sup>1</sup>, ao aceitar a penhora e a arrematação sem apresentar qualquer recurso ou mesmo simples manifestação em sentido contrário restou configurada a **preclusão da faculdade de recorrer e impugnar a arrematação do imóvel**, razão pela qual não é permitido discutir a arrematação realizada.w

<sup>1</sup>Art. 1.000. A parte que aceitar expressa ou tacitamente a decisão não poderá recorrer.



O **artigo 141 do novo Código de Processo Civil** prescreve que o magistrado deve decidir nos limites em que foi proposta a impugnação/embargos, sendo-lhe defeso conhecer de questões não suscitadas oportunamente, *in verbis*: “O juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte”.

No mesmo sentido, cabe ressaltar que é vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão, vide o seguinte dispositivo do Novo Código de Processo Civil, *in verbis*:

**Art. 507. É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão.** (grifos nossos)

O **artigo 795 da CLT** consagra a aplicação do princípio da preclusão na Justiça do Trabalho, frisando, nesse sentir, que a parte deverá arguir a nulidade à primeira vez em que tiver de falar nos autos, bem como em razão da inexistência de recurso próprio para atacar de forma imediata as decisões interlocutórias.

A jurisprudência abaixo do E. Tribunal Superior do Trabalho destaca a aplicação do princípio da preclusão no processo do trabalho:

*“AGRAVO. RECURSO DE REVISTA. COMPLÇÃO DE APOSENTADORIA. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA DO TRABALHO. PRECLUSÃO. **Rejeitada a preliminar de incompetência desta Justiça Especializada pelo Colegiado Regional e não interposto recurso de revista ou recurso adesivo pelas reclamadas, operou-se a preclusão do debate sobre o tema.** Inoportuna a respectiva veiculação apenas nos embargos declaratórios (convertidos em agravo) opostos ao despacho que dera provimento à revista da reclamante para afastar a prescrição total pronunciada. Agravo conhecido e não provido. TST - Ag-RR: 15104220115030135 1510-42.2011.5.03.0135, Relator: Hugo Carlos Scheuermann, Data de Julgamento: 05/06/2013, 1ª Turma, Data de Publicação: DEJT 14/06/2013.” (Grifos Nossos)*



*“INTIMAÇÃO PESSOAL DE ADVOGADO GERAL DA UNIÃO. NULIDADE ARGUÍVEL NA PRIMEIRA OPORTUNIDADE PARA SE MANIFESTAR NOS AUTOS. PRINCÍPIOS DA PRECLUSÃO E DO PREJUÍZO. Deixando a reclamada de arquir a nulidade concernente à ausência de intimação pessoal no primeiro momento em que lhe coube falar nos autos, precluiu a oportunidade para fazê-lo, em conformidade com o art. 795 da CLT que consagra o princípio da preclusão. Por outro lado, se a parte comparece espontaneamente para se manifestar acerca dos cálculos elaborados no processo, não pode posteriormente alegar nulidade por vício de intimação relativa à acórdão anterior, tendo em vista a inexistência de prejuízo, uma vez que o prazo recursal iniciou-se a partir do instante em que tomou conhecimento inequívoco acerca da decisão da qual pretendia recorrer. TRT-13 - AP: 107677 PB 00423.1992.001.13.00-2, Relator: MARGARIDA ALVES DE ARAUJO SILVA, Data de Julgamento: 26/05/2009, Primeira Turma, Data de Publicação: 06/08/2009.” (Grifos Nossos)*

**Sob todos os ângulos, observe-se que a pretensão da ASSESPA é inexata, descabida e contraditória e, por sua vez, contrária a diversos princípios do nosso direito.**

Nos termos do novo Código de Processo Civil, com a devida *venia*, como a matéria em referência não pode ser reexaminada neste feito, **eis que preclusa**, indene de dúvida que a ASSESPA deve fazê-lo pela via própria.

**b) Da carta de arrematação expedida e prenotada no 5º RGI – A pretensão de desconstituição do ato que não é de competência desse MM. Juízo**

Releva-se que, a despeito de “perfeita e acabada” a arrematação, esta poderá ser desvalidada nos casos de vício de nulidade, consoante preceitua o art. 694, do CPC/1973 e art. 903 e seus parágrafos do NCPC, e que fundamenta o pleito da ASSESPA, mesmo considerando que não alegou supostos vícios quando fora intimada a fazê-lo, *in verbis*:



**Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irreatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o §4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.**

[...]

**§4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.** (grifos nossos)

Assim sendo, conquanto seja incontestada a possibilidade de tornar sem efeito a arrematação, ainda que já tenha sido considerada perfeita e acabada, quando constatado vício de nulidade, **tal não ocorre quando já expedida a carta de arrematação (art. 903, §4º, NCPC)**, sendo imprescindível, nesses casos, o ajuizamento de ação autônoma, com as garantias do devido processo legal, contraditório e ampla defesa, quando, por certo, deverá também observar o prazo estabelecido no art. 179 do Código Civil.

Ademais, a carta de arrematação expedida pelo Juízo da 39.ª Vara do Trabalho, atendeu **determinação contida na r. Decisão da i. Desembargadora Vólia Bomfim Cassar, em decisão emanada no Mandado de Segurança n.º 0100632-26.2016.5.01.0000** (DOC. ANEXO).

Assim, confere presunção de propriedade em nome daquele a quem se transcreve o bem arrematado. **Em outras palavras, após a expedição da carta é defeso ao julgador alterar o ato já consubstanciado.**

A par disso, colhem os seguintes precedentes do C. STJ, *in verbis*:

**“RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO E PROCESSO CIVIL. CARTA DE ARREMATAÇÃO EXPEDIDA. NULIDADE. AJUIZAMENTO DE AÇÃO PRÓPRIA PARA SANAR O VÍCIO. NECESSIDADE. AGRAVO IMPROVIDO. 1. DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, UMA VEZ EXPEDIDA CARTA DE ARREMATAÇÃO E TRANSFERIDA**





**A PROPRIEDADE DO BEM, O RECONHECIMENTO DE CAUSA LEGAL APTA A ANULAR A ARREMATAÇÃO DEMANDA A PROPOSITURA DE AÇÃO PRÓPRIA, ANULATÓRIA, NOS TERMOS DO ARTIGO 486 DO CPC. 2.**

*Nulidade decorrente da ausência de intimação pessoal da Defensoria Pública acerca da realização da hasta pública não pode ser sanada após a expedição da carta de arrematação, pois o reconhecimento de tal vício também demanda o ajuizamento de ação própria. 3. Agravo regimental improvido".(STJ AgRg no Ag 945726 / MG AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2007/0196418-2, Relatora Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, Órgão Julgador SEXTA TURMA, Data da Publicação/Fonte DJe 18/10/2010).*

**"RECURSO ORDINÁRIO - ANULAÇÃO DE ARREMATAÇÃO DE OFÍCIO APÓS EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA - DEVIDO PROCESSO LEGAL - CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA.- APÓS EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO, A ANULAÇÃO DO ATO DEVE SER OBJETO DE AÇÃO AUTÔNOMA CONTRA O ARREMATANTE COM AS GARANTIAS DO DEVIDO PROCESSO LEGAL, CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. NÃO É LÍCITO AO JUIZ DECLARAR EX-OFFICIO A NULIDADE DE TAL ARREMATAÇÃO."** (STJ RMS 22.286/PR, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2007, DJ 04/06/2007 p. 338).

**Data máxima venia, entendimento contrário à jurisprudência acima implica oferecer à ASSESPA nova oportunidade para discutir questão sobre a qual, por descuido, negligência, ou mesmo de propósito, deixou de se manifestar oportunamente.**

Não se pode cogitar de nulidade, na ação anulatória, quando de todos os atos processuais que se seguiram à arrematação teve ciência o executado, oferecendo-lhes defesa ampla. Se, naquele momento processual, não arguiu a nulidade da arrematação pelos motivos que expõe, é porque aquiesceu com a sua forma e conteúdo,



não lhe sendo dado valer-se de um novo procedimento para insurgir-se contra a coisa julgada que já se operou.

O ato que a ASSESPA pretende anular esbarra nos princípios da segurança jurídica e da proteção ao terceiro adquirente de boa-fé. Admitir a presente pretensão implica prolongar *ad infinitum* o estado conflituoso, postergando a solução final do litígio e impedindo a pacificação social através da prestação jurisdicional.

Destarte, embora “perfeita, acabada e irretratável” a arrematação com a lavratura do auto, é possível a desconstituição do ato, nos próprios autos da execução, quando ocorrer nulidade na alienação judicial, **desde que antes de expedida a carta de arrematação, o que não se verificou na hipótese em apreço.**

Com efeito, a pretensão da ASSESPA merece desde logo ser rechaçada por V. Exa., pelos motivos acima expostos.

**c) Da decisão prolatada pela Desembargora Volia Bomfim Cassar do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região (Mandado de Segurança nº 0100632-26.2016.5.01.0000) que merece obediência por parte da ASSESPA**

Como já dito anteriormente, a ASSESPA pretende, pela via transversa, de forma inexistente, descabida e contraditória, que V. Exa. reabra e reaprecie questões que já estão preclusas nos autos.

Merece destaque informar que a r. decisão que determinou a expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse em favor dos arrematantes foi ordenada pela Exma. Des. Desembargadora Volia Bomfim Cassar do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, através do Mandado de Segurança (proc. 0100632-26.2016.5.01.0000), em 02 de junho de 2016.

*Data venia*, se a ASSESPA não concorda com a r. decisão da Des. Volia Bomfim Cassar do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região (proc. 0100632-26.2016.5.01.0000), deve se insurgir junto ao Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região,



eis que a ilustre Desembargadora, ao revés da ASSERTIVA da ASSESPA, não averigou qualquer irregularidade da alienação do imóvel.

**Na realidade, a ASSESPA tenta intencionalmente induzir V. Exa. a erro para apenas tumultuar o feito.**

Vale destacar que a tentativa desesperada da ASSESPA de anular tardiamente a arrematação e, conseqüentemente, resguardar o imóvel em apreço, deve ter alguma relação com os notórios escândalos fraudulentos e desvios de recursos milionários engendrados pelos empresários Ricardo Andrade Magno, dono da Refinaria de Manguinhos e ligado ao ex-presidente afastado da Câmara dos Deputados; o ex-proprietário da UniverCidade Ronald Levinsohn (que propôs embargos à arrematação, ora rejeitado por esse D. Juízo) e o ex-presidente do Grupo da Galileo Márcio André Lins Costa (que Galileo propôs embargos de terceiro, ora rejeitado por esse D. Juízo).

As reportagens vêm diariamente sendo publicadas em diversos jornais, seguem os links:

- <http://oglobo.globo.com/rio/policia-federal-investiga-possivel-esquema-fraudulento-na-universidade-gama-filho-11343181>;
- <http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1046/noticias/sala-de-aula-vazia-bolso-cheio>;
- <http://www.opinologo.com.br/2016/07/ex-dono-da-univercidade-ronald-levinsohn-tambem-e-reu-na-operacao-recomeco.html>
- <http://www.adunicentro.org.br/noticias/ler/1001/ugf-e-univercidade-sao-a-ponta-do-iceberg-de-uma-crise-estrutural-do-sistema-privado-de-ensino-superior-e-que-obtem-cada-vez-mais-transferencias-de-recursos-publicos>.

Como o imóvel vale muitos milhões de reais e como a ASSESPA insurgiu-se contra a arrematação somente após a Juíza Adriana Alves dos Santos Cruz, da 5ª Vara Criminal Federal do Rio de Janeiro, aceitar a denúncia oferecida pelo Ministério Público Federal e transformar em Réus os sócios das empresas que aqui figuraram como executadas,



dúvida não há de que a intenção da ASSESPA é obscura, ambígua, contraditória e contrária à prova dos autos.

De todo modo, os arrematantes destacam que as novas regras contidas no novo Código do Processo Civil protegem o adquirente de boa-fé, sendo certo que, na atual fase do processo, a arrematação não pode ser desconstituída, podendo, no entanto, a parte prejudicada valer-se de ação de perdas e danos na forma prevista em lei.

Nos termos do art. 903 do NCPC e em aprimoramento ao Art. 694 do antigo CPC, após a assinatura do auto, a arrematação não pode mais ser desfeita, sob hipótese alguma, tal como exposto anteriormente.

Ora Exa., conforme o novo regramento processual, de eficácia imediata, não há portanto obstáculo algum para que seja mantida a r. decisão que ordenou a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse, tendo em vista a EXTINÇÃO das possibilidades de anulação do leilão, depois de homologado o respectivo auto de arrematação e expedida a carta de arrematação em favor do adquirente de boa-fé.

A ação anulatória de que trata o § 4.º do art. 903, não possui o condão de reverter a arrematação. Caso a futura e eventual ação anulatória seja julgada procedente, a mesma será resolvida em perdas e danos entre o exequente e executado originários, **vide trecho do aludido artigo do Novo CPC: “ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4.º deste artigo.”**

Desta forma, a pretensão da ASSESPA não merece ser conhecida por V. Exa. pelos motivos acima expostos.

#### **d) Do pedido sobre as preliminares invocadas acima**

Requer a V. Exa. sejam acolhidas as preliminares em apreço, no sentido de que, ato contínuo, seja ordenado o desenhamento da petição oposta pela ASSESPA, cuja pretensão visa única e exclusivamente tumultuar o feito e causar instabilidade nas



questões já decididas pelo Juízo de 1.º Grau e pela Exa. Desembargadora Vólia Bomfim Cassar.

Se permitir a reabertura de questões sobre a qual, por descuido, negligência, ou mesmo de propósito, deixou de se manifestar oportunamente a ASSESPA, representa um retrocesso ao nosso direito e afronta a coisa julgada.

## **II. No mérito**

### **a) Acerca do Termo de penhora do imóvel**

**O bem adquirido pelos arrematantes é único e indivisível, ressaltando-se, no entanto, que o imóvel possui frente e fundos, localizado na Rua Almirante Saddock de Sá no. 276 com numeração suplementar pela Av. Epitácio Pessoa no. 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro.**

A ASSESPA tenta maliciosamente induzir V. Exa. em erro alegando que naquele endereço existem 2 (dois) imóveis distintos, dando a entender que a arrematação em referência não englobou a matrícula 98.598, qual seja, que faz alusão a numeração suplementar pela Av. Epitácio Pessoa no. 1.664.

Entretanto, vale destacar, fielmente abaixo, a discriminação do Auto de Penhora e Avaliação feito pela ilustre Oficial de Justiça Natalia Feltrim Barbosa, *in verbis*:

**“Prédio e respectivo terreno situado na Avenida Epitácio Pessoa no. 1664, Ipanema, com fundos para a Almirante Saddock de Sá, no. 276, Ipanema”...**

Não há dúvida que a constrição judicial afetou todo o imóvel em apreço, eis que o **termo de penhora discriminou expressamente que o imóvel possui frente e fundos, localizado na Rua Almirante Saddock de Sá no. 276 com numeração suplementar pela Av. Epitácio Pessoa no. 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro.**



Destarte salientar que a Oficial de Justiça não possuía elementos suficientes, tampouco tem conhecimento em direito de registral (lei 6.015), para elaborar o termo de penhora na forma exigida pela ASSESPA.

Por outro lado, a Oficial de Justiça constatou que o bem penhorado é único e indivisível, como será comprovado pelos arrematantes adiante.

**b) Do Laudo de Avaliação da Bolsa de Imóveis – juntado pelo próprio executado nos embargos à arrematação**

Exa., há nos autos dos embargos à arrematação propostos por RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN (Diretor presidente da ASSESPA), laudo de avaliação anexado, em que se observa a descrição do imóvel arrematado nestes autos, conforme as colações abaixo (vide cópia do trecho do laudo):

**7.1 - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Rua Almirante Saddock de Sá nº 276, com numeração suplementar pela Av. Epiácio Pessoa nº 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispondo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a frente para a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Epiácio Pessoa.

**10 - AVALIAÇÃO**

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel (com área total de terreno de 757m<sup>2</sup> e área total construída de 4.558m<sup>2</sup>), situado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 276, com numeração suplementar pela Av. Epiácio Pessoa nº 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo, para Venda em Condições Normais, em R\$ 88.500.000,00 (oitenta e oito milhões e quinhentos mil reais), ✓



Observe-se que a **ASSESPA**, na petição de juntada de guia de depósito extemporâneo em 03/11/15, nos autos principais (id. f684458), **se reporta aos embargos à arrematação opostos por seu presidente e ratifica as razões ali expostas (vide transcrição abaixo da aludida petição):**

Associação Educacional São Paulo Apóstolo, por seu advogado infra subscrito, nos autos do processo em que contende com **Flávia Brandão Moritz**, vem requerer a juntada da inclusa guia de depósito, que comprova o pagamento do valor objeto da presente execução.

Desde já reivindica seja expedido alvará em favor da credora.

Outrossim, **ratifica** a executada os **embargos à arrematação** opostos por seu diretor presidente, reportando-se a todas as razões ali expostas.

Nesse diapasão, percebe-se que o laudo de avaliação juntado nos autos por imóvel por RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN (Diretor presidente da ASSESPA – id. f684458) comprova que o bem penhorado é único e indivisível, possuindo frente e fundos, localizado na Rua Almirante Saddock de Sá no. 276 com numeração suplementar pela Av. Eptácio Pessoa no. 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro.

#### **c) Do edital de leilão e da inscrição fiscal do imóvel**

A simulação para pagamento de ITBI junto à Municipalidade, aponta a inscrição fiscal n.º 0142547-9, utilizada como objeto do laudo de avaliação e mencionada corretamente pelo Leiloeiro no Edital de leilão (id. 737290a):

#### **Vide trecho do edital de leilão:**

respectivamente, do imóvel penhorado, avaliado e caracterizado conforme auto de penhora e avaliação de fls. 183 (Id. 5b27ade) como: **PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO** situado na Av. Eptácio Pessoa, nº 1.664 com fundos pela Rua Almirante Saddock de Sá, nº 276, Ipanema, Rio de Janeiro, com área edificada de 4.558m<sup>2</sup>. FRE nº 0.142.547-9, C. L. 06469-1, registrado no 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital, na Matrícula 98.598, Livro 2, Fls. 1. **AVALIAÇÃO**: R\$ 26.000.000,00, feita em 04/03/15. **DÍVIDA DO PROCESSO**:



**Vide simulação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro:**

**ITBI - Simulação de Valor / Solicitação de Guia**

Se para a transação simulada **NÃO EXISTE** instrumento público (exceto promessa de compra e venda ou promessa de cessão), instrumento particular com força de escritura pública de compra e venda ou de cessão, ata das S.A./contrato social/alteração contratual com transmissão imobiliária, carta de arrematação, carta de adjudicação ou sentença judicial, poderá ser gerado um protocolo selecionando "Solicitação de Guia".

Caso contrário, a solicitação deverá ser feita no plantão do ITBI.

Inscrição do Imóvel (IPTU):	01425479
Valor Declarado:	1.000,00
Natureza da Transação:	COMPRA E VENDA
PAL:	0000
% transferido:	100%
Base de Cálculo:	35.324.842,24
Imposto:	526.456,54
Utilização:	NAO RESIDENCIAL
Endereço do Imóvel:	RU ALMIRANTE SADDOK DE SA, 276 / - PANDEMA
Vencimento:	04/29/2016

Solicitar Guia

A Base de Cálculo do ITBI poderá ser revista a critério da autoridade fiscal.  
A Base de Cálculo informada destina-se exclusivamente ao pagamento do ITBI. A SMF não se responsabiliza pelo uso do valor atualizado para qualquer outra finalidade.

Data/Hora da Consulta: 05/07/2016 15:26:27

Assim Exa., vale destacar que a inscrição fiscal n.º 0142547-9, utilizada como objeto do laudo de avaliação anexado nos autos por RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN, contempla a área do imóvel em 4.558m<sup>2</sup>.

Com efeito, cotejando o aludido laudo de avaliação com o espelho de IPTU, dúvida não há de que estamos tratando de um único imóvel, que possui duas frentes, localizado na Rua Almirante Saddock de Sá no. 276, com numeração suplementar pela Av. Epitácio Pessoa no. 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro, **com área total de 4.558 m<sup>2</sup>**.





**O edital de leilão e auto de arrematação reforçam a assertiva dos arrematantes, eis que atestam que o bem imóvel tem 4.558 m2 de área total, que é contemplado por duas frentes**, mas que a ASSESPA tenta, maliciosamente, induzir esta D. Julgadora em erro, dando a entender que tratam-se de imóveis individualizados e distintos, um deles localizado na Av. Epitácio Pessoa e outro na Rua Almirante Sadock de Sá, **o que não é verdade.**

**Ressalte-se, por amor ao direito, que o valor da arrematação do bem imóvel (R\$ 20.100.000,00) muito se aproxima do valor da avaliação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (R\$ 25.324.842,24), cuja avaliação contempla os 4.558 m2 de área total.**

**d) Do “habite-se” emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo que atesta que o bem arrematado é único e indivisível**

Os arrematantes diligenciaram junto à Municipalidade, a fim de obter a cópia da certidão de “habite-se” do imóvel.

**Percebe-se, desta forma, que o “habite-se” concedido pela SMU reforça a assertiva dos arrematantes, qual seja, que o imóvel localizado na Rua Almirante Saddock de Sá no. 276, com numeração suplementar pela Av. Epitácio Pessoa no. 654 é único e indivisível, cuja numeração, posteriormente, foi modificada para 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro.**

Desta forma, diante de todos os elementos e provas ora trazidos, **conclui-se que os argumentos da ASSESPA são imprecisos, inexatos, descabidos e contraditórios**, o que só reforça, como já firmado anteriormente, a tentativa tardia da ASSESPA de tumultuar o feito para rediscutir questões que já estão preclusas.

A inverdade dos fatos trazidos pela ASSESPA viola a norma contida pelo art. 5º do novo Código de Processo Civil, eis que a ASSESPA **tenta intencionalmente induzir V. Exa. a erro, afrontando diversos princípios do nosso direito, in verbis: “Art. 5o Aquele**



que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé”.

Desta forma, deve haver a adequada reprimenda a esse tipo de malícia nos autos, aplicando, se for caso, multa por litigância de má-fé em valor proporcional aos danos que estão sendo ocasionados para os arrematantes, para o credor e para a efetividade do processo.

### III. Do pedido

Por todo o exposto, requerem os arrematantes o acolhimento das preliminares apresentadas, para que sequer sejam conhecidas as inovadoras razões trazidas pela ASSESPA (id. d5733bf).

Subsidiariamente, requerem os arrematantes que V. Exa. negue, **por completo**, o novo pleito da ASSESPA, na forma do art. 903, *caput* e §4º do Novo Código de Processo Civil.

Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 06 de Julho de 2016.

Rodrigo da Hora Santos – OAB/RJ 143.856

Jorge Luiz da Silva Filho – OAB-RJ 169.984





**Documento em sigilo ou segredo de justiça**  
**Usuário sem visibilidade: JORGE LUIZ DA SILVA FILHO**



39 VT 27

Proc. nº 0010657-75.  
2013.501.0039

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

Aos 04 dias do mês de março do ano de dois mil e quinze na Avenida Epitácio Pessoa, 1664, Ipacema, nesta Comarca, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Dr. Juiz do Trabalho da 39ª Vara do Trabalho do (e) Rio de Janeiro na execução movida por Flávia Branda Moritz contra Associação Educacional São Paulo Apóstolo e Filhos para cobrança da dívida de R\$ 269.140,00 (duzentos e sessenta e nove mil, cento e quarenta e seis reais) procedi à Penhora e Avaliação dos bens a seguir discriminados:

Discriminação	Valor
Imóvel e respectivo terreno situado na Avenida Epitácio Pessoa n. 1664, Ipacema, com fundos para a Rua Almirante Saldanha de Sá, n. 276, Ipacema, inscritos na matrícula n. 98598, conforme cópia de certidão expedida pelo 5º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro	R\$ 26.000.000,00

Valor Total R\$ 26.000.000,00

(vinte e seis milhões de reais)

O valor total deste AUTO destina-se à garantia da dívida referida no mandado.

Ressalvas:

*NFB*  
Natalia Feltrim Barbosa  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Mês 05/2013 - TRT 1ª Região  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

GRÁFICA TRT 1ª REG. MOD. 753078358

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: NATALIA FELTRIM BARBOSA  
http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15030609584189900000017400687  
Número do documento: 15030609584189900000017400687



Assinado eletronicamente por: RODRIGO DA HORA SANTOS - 06/07/2016 18:40 - c26ffe7  
http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=16070618322272900000039638845  
Número do processo: ATOrd 0010657-75.2013.5.01.0039  
Número do documento: 16070618322272900000039638845

31 VT RJ

**AUTO DE DEPÓSITO**

Aos ..... dias do mês de ..... do ano de dois mil e ....., feita a penhora de que trata o auto retro, dela assumiu o encargo de depositário o Senhor ..... (nacionalidade) ..... (estado civil) ..... (profissão e função) ..... residente em ..... (documento de identificação) ..... o qual, como FIEL DEPOSITÁRIO, se obriga, sob as penas da lei, a não abrir mão dos bens penhorados, sem autorização expressa do MM. Dr. Juiz do Trabalho da ..... Vara do Trabalho da Comarca de (o) .....

E, para constar, eu Oficial de Justiça Avaliador, lavro o presente auto que assino com o depositário.

.....  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

.....  
DEPOSITÁRIO

**CIÊNCIA DA PENHORA**

Aos ..... dias do mês de ..... do ano de dois mil e ..... dei ciência da penhora executada, na pessoa do Sr. ...., o qual de tudo ficou ciente, inclusive de que tem o prazo de ..... dias para embargá-la, recebendo a contrafé.

Do que para constar, lavro a presente certidão, que assino.

.....  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

**TERMO DE RECOLHIMENTO**

Nesta data, recolho o presente mandado à MM. <sup>39</sup> ..... Vara do Trabalho do (de) Rio de Janeiro Rio 06 de março de 2015

*NFB*  
Natalia Feltrim Barbosa  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Mat. 85073 - TRT 1ª Região  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR



NÚMERO DA CERTIDÃO  
00-6.202.212/2015-9



SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÉUTICA DO IMÓVEL**

Proprietário S A EDUCACIONAL BRAS DE ALMEIDA	Data 29/07/2015	Folha 01/01
Endereço RUA ALMTE SADOCK DE SA 00276 - IPANEMA	Inscrição 0142547-9	Cód. Lograd. 06468-1

**QUADRO I - DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA**

Ano/Lote/ Guia	MP	Naturaza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tipo Trib.	PTU	TCLLPTCL	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar
2001/13/01		JUDIC	01-140108-2004	12	PREDIA	101.614,10				101.614,10	824.129,30
2002/01/00		JUDIC	01-013702-2004	12	PREDIA	19.078,21	93,36			19.171,57	142.779,87
2005/12/09		JUDIC	01-132080-2008	12	PREDIA	119.498,00				119.498,00	738.048,50
2005/12/10		JUDIC	01-132081-2008	12	PREDIA	114.526,00				114.526,00	672.505,20
2006/01/00		JUDIC	01-016470-2008	12	PREDIA	72.757,88	366,94			73.114,80	304.848,12
2007/01/00		JUDIC	01-016013-2009	12	PREDIA	124.853,10		611,90		125.465,00	473.205,10
2008/01/00		JUDIC	01-019759-2010	12	PREDIA	130.296,10		638,90		130.935,00	438.615,10
2009/01/00		JUDIC	01-017797-2011	12	PREDIA	132.233,10		677,90		132.911,00	386.543,40
2010/01/00		JUDIC	01-015269-2012	12	PREDIA	137.761,10		705,90		138.467,00	357.710,07
2011/01/00		JUDIC	01-001947-2013	12	PREDIA	145.737,10		746,90		146.484,00	324.219,43
2012/01/00		JUDIC	01-104825-2014	12	PREDIA	155.297,10		795,90		156.093,00	290.819,09
2013/01/00		JUDIC	01-227069-2014	12	PREDIA	164.273,10		841,90		165.115,00	250.259,85
2014/01/00		AMIGA	01-080869-2015	00	PREDIA	173.883,10		881,90		174.775,00	227.930,24
*****	*	****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	Total a pagar:	5431.808,07
*****	*	****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****		

**QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER**

ANO DO CARNÊ 2015 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **			
NORMAL/GUIA SEM PAGAMENTO EM ABERTO											
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
01	11/02/2015	18.606,40	21.397,36	**	*****	*****	*****	**	*****	*****	*****
02	11/03/2015	18.606,40	21.211,29								
03	13/04/2015	18.606,40	21.025,23								
04	12/05/2015	18.606,40	20.839,16								
05	11/06/2015	18.606,40	20.094,91								
06	13/07/2015	18.606,40	19.350,65								
07	11/08/2015	18.606,40	18.606,40								
08	11/09/2015	18.606,40	18.606,40								
09	14/10/2015	18.606,40	18.606,40								
10	11/11/2015	18.606,40	18.606,40								
<b>Total Lançado</b>		<b>186.064,00</b>		<b>Total Lançado</b>		<b>*****</b>		<b>Total Lançado</b>		<b>*****</b>	
<b>Total a Pagar Total</b>		<b>198.344,20</b>		<b>Total a Pagar Total</b>		<b>*****</b>		<b>Total a Pagar Total</b>		<b>*****</b>	

**QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

**QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÉUTICA**

**IMÓVEL NÃO FORREIRO (não será necessário pagar laudêmio)**

**OBSERVAÇÕES:**

- As colunas de IPTU, TCLLPTCL, TIP, TSD, DÍVIDA ATIVA e VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS apresentam os valores originais dos débitos expressos em moeda da época.
- Valor a pagar calculado para a data de emissão da certidão e expresso em reais.
- MP - Indica débitos originários da inscrição da maior porção ou de inscrições vinculadas.
- Noe casos de Certidão de Dívida Ativa de natureza judicial, o valor deverá ser acrescido de custas judiciais e honorários advocatícios.
- Para regularizar débitos inscritos em dívida ativa, dirija-se à Procuradoria da Dívida Ativa.
- Fica assegurado ao município o direito de cobrança de qualquer débito que possa ser verificado posteriormente.
- Esta certidão considera os pagamentos cuja arrecadação já consta nos registros da prefeitura. Pagamentos realizados nos últimos 15 dias poderão não constar da certidão.
- A presente certidão é emitida por processamento de dados e só será válida sem rasuras e com cancela do titular da Secretaria Municipal de Fazenda. Os interessados poderão confirmar a autenticidade desta certidão no endereço eletrônico <http://www.rio.rj.gov.br/vab/emf>.
- A coluna VALOR A PAGAR do QUADRO II apresenta apenas o saldo devedor remanescente. Assim, não são impressas as cotas quitadas.
- Para o imóvel foreiro ao município a lavratura do título definitivo de transmissão do seu domínio só poderá ser feita mediante o pagamento do laudêmio, exceto nos casos de "causa mortis" ou de forma gratuita "inter vivos", observando o que dispõe a legislação em vigor.

(RETORNAR)





**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
 Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano



INSCRIÇÃO **17600**  
 0.142.547-9

NOME DO PROPRIETÁRIO <b>S A E B ALMEIDA</b>								
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE <b>RUA ALMTE SADOCK DE SA 00276</b>								
COMPLEMENTO <b>RA 06 BAIRRO: IPANEMA UF: RJ</b>								CEP <b>22411-040</b>
INSCRIÇÃO <b>0.142.547-9</b>	LOGRADOURO <b>06468-1</b>	TRECHO <b>001</b>	BAIRRO <b>025</b>	RF <b>C</b>	TRIBUTO <b>NAO RESIDENC.</b>	CONDIÇÃO <b>*****</b>	PATRIMÔNIO <b>PARTICULAR</b>	
SITUAÇÃO <b>UMA FRENTE</b>		TIPOLOGIA <b>ESPECIAL</b>			UTILIZAÇÃO <b>COLEGIO/CRECHE</b>		POSIÇÃO <b>FRENTE</b>	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES <b>ATE 05/12/2014 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2001; 2002; 2005; 2006; 2007 E OUTROS. ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA</b>								
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2015								Nº DA GUIA <b>00</b>
<b>TERRITORIAL</b>								
ÁREA DO TERRENO <b>100</b>	TESTADA REAL <b>10,0</b>		TESTADA FICTICIA <b>*</b>		FRAÇÃO <b>1,0000000</b>	Vc (R\$) <b>118.030,58</b>		
<b>PREDIAL</b>								
ÁREA EDIFICADA <b>4558</b>	IDADE <b>1980</b>		F.IDADE <b>0,88</b>	F.POSIÇÃO <b>1,00</b>	F.TIPOLOGIA <b>0,50</b>	FRAÇÃO <b>1,0000000</b>	Va/Vc (R\$) <b>3.296,53</b>	
VALOR VENAL (R\$) <b>6.611.257,00</b>	ALÍQUOTA <b>0,0280</b>		IPTU CALCULADO (R\$) <b>185.115,00</b>		DESCONTO (R\$) <b>*</b>		IPTU A PAGAR (R\$) <b>185.115,00</b>	
TCL (R\$) <b>949,00</b>	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS <b>188.064,00</b>		Nº COTAS <b>10</b>		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>3107014254791</b>			

	PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	INSCRIÇÃO <b>0.142.547-9</b>		PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	IPTU 2015 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO <b>0.142.547-9</b>
	<b>GUIA 00</b> <b>IPTU 2015</b>	<b>COTA ÚNICA</b>		<b>VALOR A PAGAR EM R\$</b> <b>VENCIDO</b>		
DESCONTO: <b>VENCIDO</b>						
VENCIMENTO: <b>VENCIDO</b>						
VALOR C/ DESCONTO (R\$): <b>VENCIDO</b>						
NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO		PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL				
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR				





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
FUNDO ESPECIAL - FUNESBOM



## CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITO

Nº 02711080-W7

<b>Proprietário</b> S A E B ALMEIDA			
<b>Nº CBMERJ</b> 80301-5	<b>Inscrição Predial</b> 1425479	<b>Tipo</b> NAO/RES	<b>Área (m²)</b> 4558
<b>Endereço</b> ALMIRANTE SADDOK DE SA 276 IPANEMA RIO DE JANEIRO			

Certificamos que, até a presente data, conforme as informações registradas em nosso sistema, referentes aos vencimentos dos 5 (cinco) últimos anos da Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, existe(m) débito(s) relativo(s) ao(s) seguinte(s) exercício(s):

Exercício	Valor Taxa (R\$)	Valor Mora (R\$)	Valor (R\$)
2012	1282.89	285.67	1568.56
2013	1356.98	413.37	1770.35
2014	1436.31	316.94	1753.25

**Ajude-nos a salvar vidas! Pague em dia a sua Taxa de Incêndio.**

EmItida em 29/07/2015 às 17:05:19 (hora de Brasília), através do site do FUNESBOM  
Caso queira efetuar nova consulta, visite [www.funesbom.rj.gov.br](http://www.funesbom.rj.gov.br)







BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



## ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110314590321000000027293681>  
Número do documento: 15110314590321000000027293681

São Paulo - SP - 55 11 381

Num. 5318306 - Pág. 1





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 46.473/12-RJ

### Solicitante

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO

### Categoria

Imóvel Urbano Comercial

### Localização

Rua Almirante Saddock de Sá nº 276

Lagoa

Rio de Janeiro – RJ

CEP: 22471-030

### Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda em Condições Normais

### Finalidade

Subsidiar Decisão Administrativa

DEZEMBRO / 2012

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA. **Laudo Nº 46.473/12-RJ 1**  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110314590321000000027293681> **Num. 5318306 - Pág. 2**  
Número do documento: 15110314590321000000027293681





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

## 1- APRESENTAÇÃO

A BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações foi criada em 1939, possuindo, também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com 73 anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A BIRJ não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

A BIRJ, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**

**2- PREMISSAS**

O imóvel, objeto desse Laudo de Avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo considerado como possuidor de documentação pública legalizada.

Não foi considerado na presente avaliação nenhum móvel, máquina ou equipamento, limitando-se este estudo, tão somente, ao terreno e à edificação / benfeitorias.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas, medidas, vagas de veículos, etc.) foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

O imóvel é vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.





**BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**

A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

### **3- REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e com os critérios definidos pelo Instituto de Engenharia Legal.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação de uso restrito, atingindo o grau III quanto à apresentação e fundamentação e grau II quanto à precisão, conforme determinações normativas.

### **4- METODOLOGIA**

De acordo com as referências normativas, atendendo a finalidade e objetivo da avaliação do bem, conforme definido pelo solicitante, adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Os principais "Elementos de Referência" pesquisados encontram-se em anexo.





## BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Por esse processo, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados (dimensões, características físicas, valor, etc.) estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrinsecamente ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico, constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a BIRJ tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.

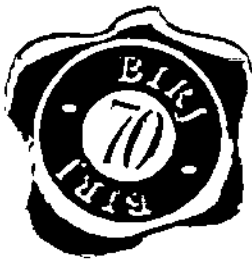
Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da BIRJ com a metodologia proposta pelas normas específicas para avaliações de imóveis, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

### 5- DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- mapa de localização
- cópia da matrícula nº 98.588, 5º Ofício do RGI
- cópia da guia de IPTU, inscrição nº 0.142.547-9
- cópias das plantas baixas do imóvel, escala 1: 175





## BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a BIRJ coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.

### 6 - CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Refere-se o presente estudo a um imóvel urbano, do tipo comercial de uso exclusivo, atualmente ocupado por parte de um campus da UniverCidade.

### 7- IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada no local no dia 01/11/2012, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

#### 7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Rua Almirante Saddock de Sá nº 276, com numeração suplementar pela Av. Epitácio Pessoa nº 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

Situa-se no trecho compreendido entre as ruas Vinícius de Moraes e Joana Angélica, distando cerca de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto (Praia de Ipanema).





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

## 7.2 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E CIRCUNVIZINHANÇA

Caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, de padrão construtivo médio / alto, constituída, de modo geral, por prédios multifamiliares e / ou mistos com gabaritos de altura diferenciados, além de diversas residências normalmente adaptadas para uso comercial.

O comércio local apresenta fraca expressão, beneficiando-se da proximidade das inúmeras alternativas existentes nos bairros vizinhos.

Destacam-se, no contexto ocupacional da região, além da UniverCidade, a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais Fórum Ipanema e Quartier, filiais da rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, além de bons restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Por estar inserido em uma das regiões mais sofisticadas da Zona Sul do Rio de Janeiro, o local é servido por todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos existentes na cidade, contando, ainda, com uma rede eficiente de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais, que circulam especialmente ao longo da Av. Epitácio Pessoa e das ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes, permitindo a ligação com o Centro e demais bairros.

Cabe ressaltar as facilidades oferecidas pelo Metrô, em sua Estação General Osório, distante cerca de 1 km do imóvel.

## 7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Rua Almirante Saddock de Sá desenvolve-se obliquamente à Rua Alberto de Campos, com traçado retilíneo e perfil plano. Mede cerca de 15m de largura entre os alinhamentos confrontantes, sendo dotada de pista única de rolamento asfaltada, passeios revestidos em pedras portuguesas, iluminação pública a vapor de mercúrio e farta arborização.







BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

A Av. Epitácio Pessoa desenvolve-se no entorno de parte da Lagoa Rodrigo de Freitas, apresentando, no trecho em referência, traçado retilíneo e perfil plano. Mede cerca de 50m de largura entre o alinhamento predial e a margem da Lagoa, dispoendo de 02 pistas de rolamento asfaltadas e separadas por canteiro central urbanizado, passeios revestidos em pedras portuguesas, iluminação pública a vapor de mercúrio, ciclovia e arborização regular.

#### 7.4 - TERRENO

##### Dados básicos

Topografia:	plana, ao nível dos logradouros de situação
Configuração:	praticamente regular
Frente:	12m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito:	70,5m
Lado esquerdo:	70,5m
Fundos:	10m
Área total:	757m <sup>2</sup>

**Nota:** as dimensões e a área acima consignadas foram extraídas das cópias das plantas baixas fornecidas pela instituição consulente (em anexo)

#### 7.5 - EDIFICAÇÃO

##### Dados básicos

Posicionamento:	colada nas divisas laterais do terreno
Vista:	para os logradouros de situação, edificações circunvizinhas e panorâmica para a Lagoa Rodrigo de Freitas





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**

**Padrão:** comercial médio  
**Idade:** 32 anos (IPTU)  
**Estado de conservação:** de modo geral, bom  
**Nº de pavimentos:** 08, além de subsolo e cobertura  
**Área total construída:** 4.558m<sup>2</sup>

**Nota:** a área total construída acima consignada foi extraída da cópia da guia de IPTU e das plantas baixas apresentadas pela empresa consultante (em anexo)

**Composição**

**Subsolo:** acessível através de 02 rampas em concreto e por 02 escadas, compõe-se de oficina de design, depósitos, 02 banheiros (feminino e masculino), sala de maquetes e demais setores de apoio

**Pavtº térreo:** acessos, hall dos elevadores, central de atendimento, galeria de arte, sala de apoio administrativo, cantina, praça de alimentação, depósitos, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio

**2º pavtº:** hall dos elevadores, halls de distribuição, auditório em plano inclinado (com palco e capacidade para 150 assentos), cabine de projeção, 02 camarins, sala de professores, atendimento aos alunos com sala de espera, sala de coordenação de cursos, sala de reunião, sala de coordenação administrativa, sala de plantão de atendimento, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio

**3º pavtº:** hall dos elevadores, halls de distribuição, biblioteca e 02 banheiros (feminino e masculino)

**4º pavtº:** hall dos elevadores, halls de distribuição, 08 salas de aulas (laboratórios de informática) e 02 banheiros (feminino e masculino)

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA

<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110314590321000000027293681>

Número do documento: 15110314590321000000027293681

Laudº Nº 46.473/12-RJ 9

Num. 5318306 - Pág. 10

Paulo - SP +55 11





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

5º pavtº:	hall dos elevadores, halls de distribuição, 07 salas de aulas (arquitetura) e 02 banheiros (masculino e portadores de deficiência física)
6º pavtº:	hall dos elevadores, halls de distribuição, 08 salas de aulas (comunicação) e 02 banheiros (feminino e portadores de deficiência física)
7º pavtº:	hall dos elevadores, halls de distribuição, 07 salas de aulas (fotografia e dança) e 02 banheiros (feminino e masculino)
8º pavtº:	hall da escada, hall de distribuição, 06 salas (núcleo de pesquisa, iniciação científica, Instituto de Artes Visuais e sala de reunião)
Cobertura:	casas de máquinas dos elevadores, reservatórios superiores e demais setores de apoio

**Características construtivas**

Estruturas:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria
Cobertura:	laje em concreto impermeabilizada
Fachadas:	revestida em granito polido, alternando-se com esquadrias em alumínio anodizado na cor preto fosco e vidros lisos fumê
Escadas:	03, estruturadas em concreto armado
Rampas de acesso:	estruturadas em concreto armado, do térreo ao 6º pavimento

**Equipamentos**

Incêndio:	hidrantes com mangueiras e extintores portáteis
Elevadores:	02





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Climatização: unidades do tipo janeliras, complementadas por *split-system*

Segurança: gradeamento no alinhamento frontal do terreno

## 8 - PLANEJAMENTO URBANO

O imóvel avaliando integra a VI Região Administrativa desta cidade, em Zona Residencial Dois (ZR-2), de acordo com o Decreto nº 322/1976 e legislação complementar. Integra, também, a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Ipanema, segundo o decreto 28.224/2007.

Está inserido, ainda, em Macrozona de Ocupação Controlada, de acordo com a Lei Complementar LC111/2011 (Plano Diretor).

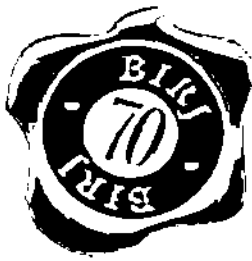
## 9 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

## QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O bairro da Lagoa caracteriza-se como um dos mais tradicionais da Zona Sul da cidade, estando compreendido entre os bairros do Leblon, Ipanema, Copacabana, Jardim Botânico e Humaitá. Apresenta poder aquisitivo médio / alto e um excelente nível de valorização, sendo beneficiado por uma adequada rede de transportes coletivos e por uma razoável infraestrutura comercial de apoio. O bairro possui interesse turístico, com reconhecimento, inclusive, internacional.





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispondo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a frente para a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Eptácio Pessoa.

**QUANTO AO IMÓVEL**

O imóvel em estudo apresenta terreno com topografia plana, configuração praticamente regular e boas dimensões, porém com uma baixa relação frente / profundidade.

A construção, razoavelmente recente, apresenta-se solidamente estruturada e em boas condições gerais de conservação. Possui uma ampla volumetria construtiva, elevadores bem dimensionados e rampas de acesso.

Os seus andares possibilitam versatilidade para modificações de layout, acabamento de médio padrão construtivo e área total construída própria para a ocupação por sedes unipresariais de médio / grande porte e / ou instituições de ensino, mediante prévias obras de adaptação física.

**QUANTO AO MERCADO**

Sob o ponto de vista mercadológico, o mercado imobiliário, de uma forma geral, ainda se apresenta aquecido, o que vem sendo observado, principalmente, pelo grande número de lançamentos residenciais e comerciais, embora seja notória a redução da velocidade de venda dos imóveis em relação ao ano de 2011, possivelmente fruto da nova crise econômica mundial.





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Dessa forma, acreditamos que o imóvel em estudo não deverá encontrar dificuldades de liquidez a médio prazo, face à escassez de propriedades desse porte em oferta para venda na região, em que pese o elevado montante envolvido.

## 10 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel (com área total de terreno de 757m<sup>2</sup> e área total construída de 4.558m<sup>2</sup>), situado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 276, com numeração suplementar pela Av. Epitácio Pessoa nº 1.664, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo, para Venda em Condições Normais, em **R\$ 88.500.000,00 (oitenta e oito milhões e quinhentos mil reais)**.

O Serviço de Avaliação, referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº 46.473/12-RJ, composto por 14 páginas, numeradas de 01 a 14, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

É vedado o direito de publicação ou reprodução total ou parcial desse laudo, sem a expressa autorização do solicitante e da BIRJ.

Concluindo, a BIRJ solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação ao valor apontado, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

## 11- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- fotografias
- mapa de localização
- fichas de pesquisa
- quadro de homogeneização
- cópia da matrícula do RGI
- cópia da guia de IPTU
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2012.

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES  
CREA 19732000018

  
**HELVÉCIO DE ALCANTARA**

Diretor Administrativo

  
**CARLOS ROBERTO PEREIRA DE CASTRO**

Engenheiro Civil CREA-RJ 84.1.07019.0/D

Diretor Técnico





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**RUA ALMIRANTE SADDOCK DE SÁ, NO TRECHO**



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA**  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027283817> - Paulo - SP - 55 11 331. 0735446 - Pág. 2  
Número do documento: 15110315002588100000027283817







**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**AVENIDA EPITÁCIO PESSOA, NO TRECHO**



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GRESSA TOSTES MALTA**, Rua Paulo de Tarso, 100 - Vila Prudente, São Paulo - SP - CEP: 05111-000 - Fone: (11) 3012-1371 - Num. 0735446 - Pág. 3  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027293817>  
Número do documento: 15110315002588100000027293817





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



EMBASAMENTO



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA TOSTER MALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027293817> - Paulo - SP - 55 11 3813-1111  
Número do documento: 15110315002588100000027293817

Núm. 0735445 - Pág. 4





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**FACHADAS**

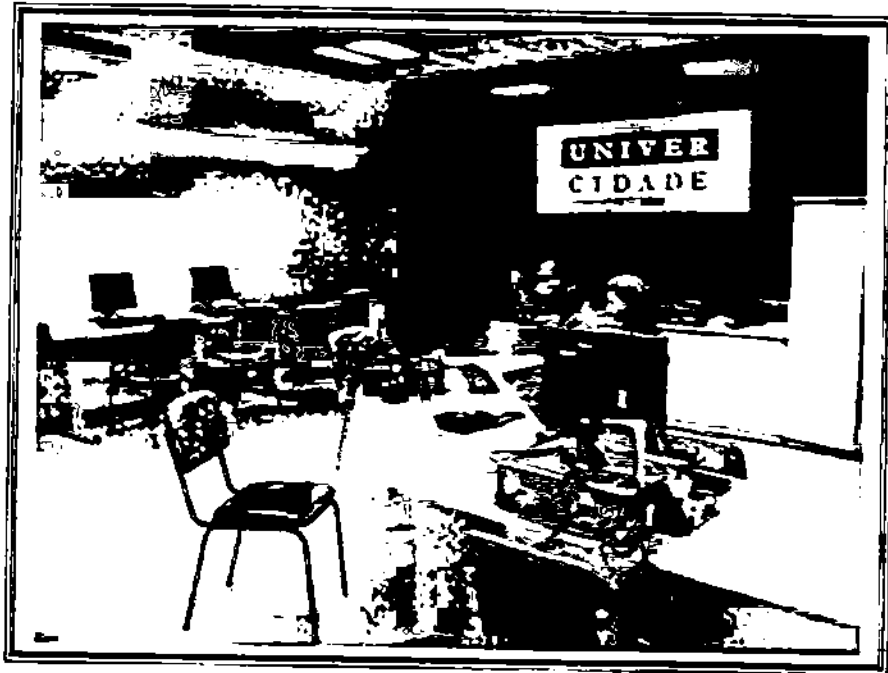


Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA** - Paulo - SP +55 11 3811 0735446 - Pág. 5  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027293817>  
Número do documento: 15110315002588100000027293817





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL

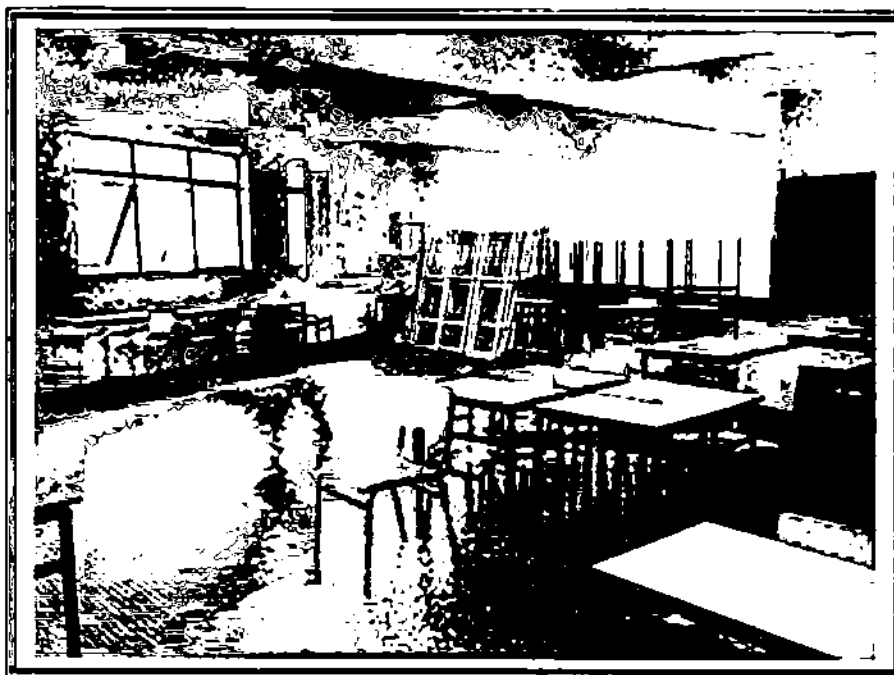


Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027283817> - Paulo - SP - 55 11 3813 0735446 - Pág. 6  
Número do documento: 15110315002588100000027283817





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA YOSTES MALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027293817>  
Número do documento: 15110315002588100000027293817

São Paulo - SP - 55 11 Jul 2017 - N.º 073544b - Pág. 7

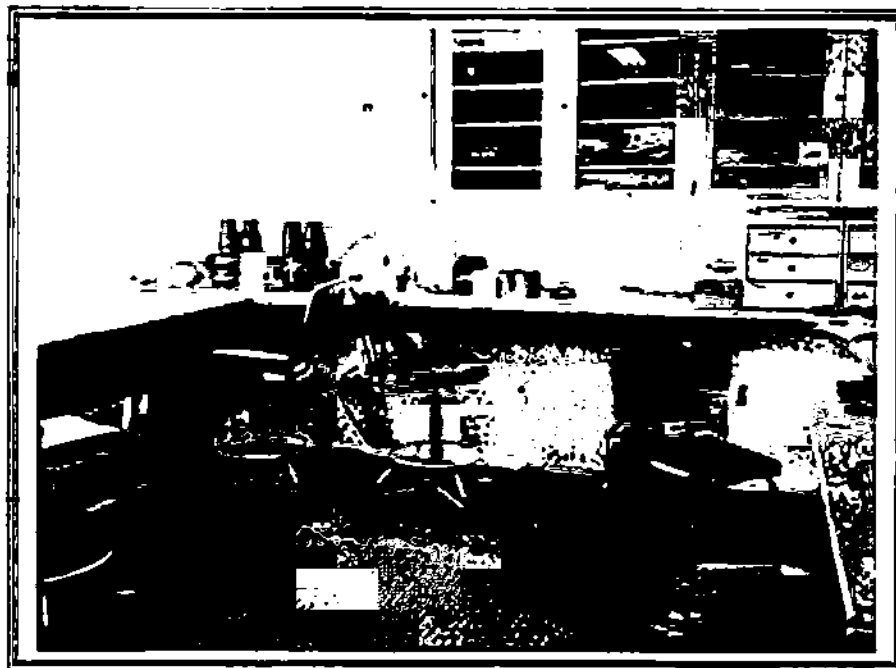




BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



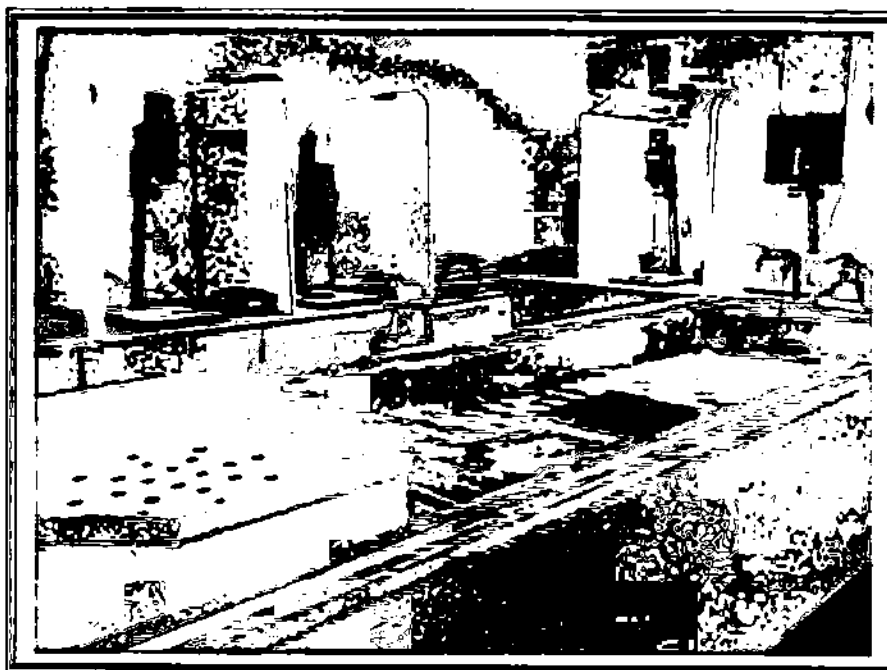
Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA COSTES MALVA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315002588100000027293817>  
Número do documento: 15110315002588100000027293817

São Paulo - SP +55 11 3813-1111 Num. 073544b - Pág. 8

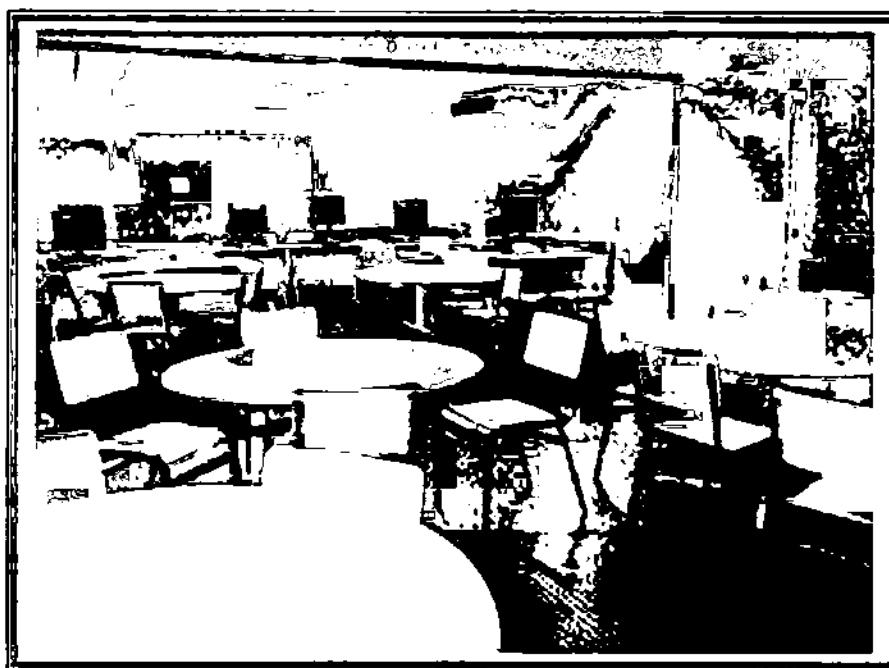




BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSE YOSTES MALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315012336500000027299917> São Paulo - SP +55 11 3611-4550ase - Pág. 1  
Número do documento: 15110315012336500000027299917





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**DETALHES DO IMÓVEL**



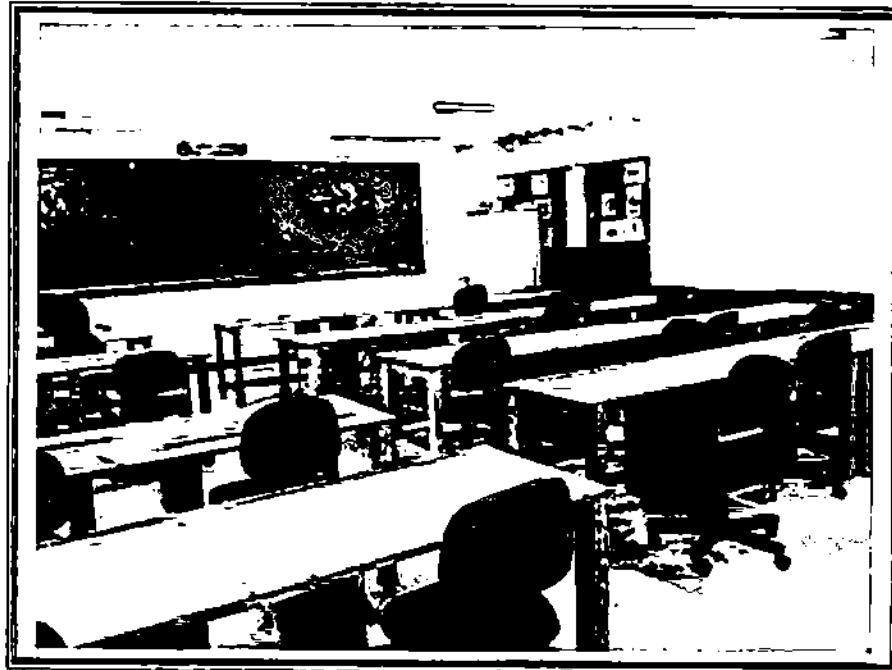
Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GRESSA TOSTES MALTA** Photo - SP - 55 (1 3810 0000) **Mun. 465085e - Pág. 2**  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315012336500000027293017>  
Número do documento: 15110315012336500000027293017







**BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**DETALHES DO IMÓVEL**

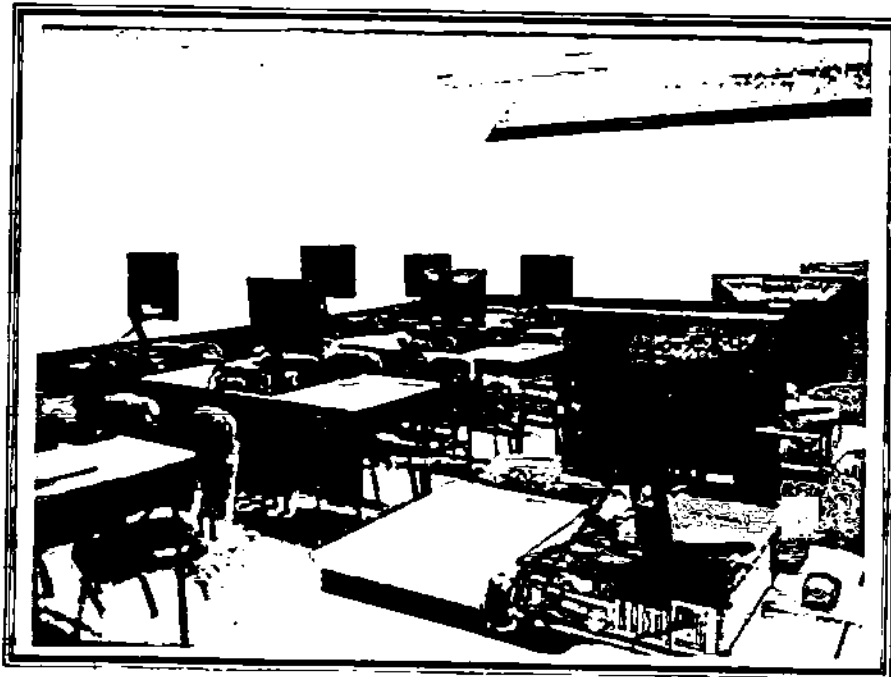


Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA** São Paulo - SP +55 11 381 Num. 4650a5e - Pág. 3  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315012336500000027283917>  
Número do documento: 15110315012336500000027283917





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



DETALHES DO IMÓVEL



Assinado eletronicamente: A Certificação Digital pertence a: RODRIGO GHESSA TOSYES MALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110315012336500000027293917> São Paulo - SP - 05 11 3815-5777 Núm. 4650a5e - Pág. 4  
Número do documento: 15110315012336500000027293917





**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**DETALHES DO IMÓVEL**

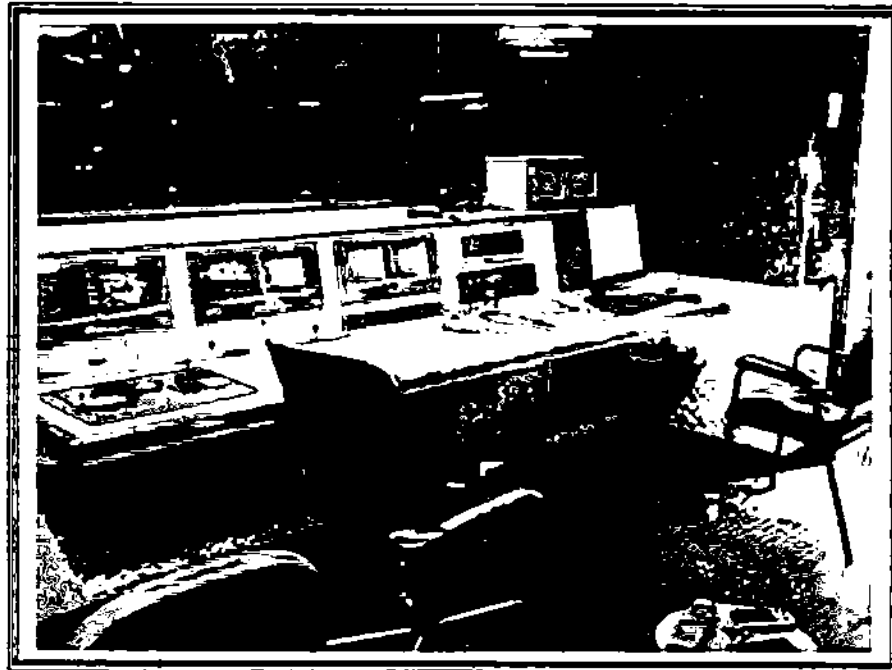


Assinado eletronicamente. A Certificação Digital é de: RODRIGO GHESSA TOSTES REALTA  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=15110515012336500000027293917> São Paulo - SP - 05/11/2016 - Pág. 5  
Número do documento: 15110315012336500000027293917

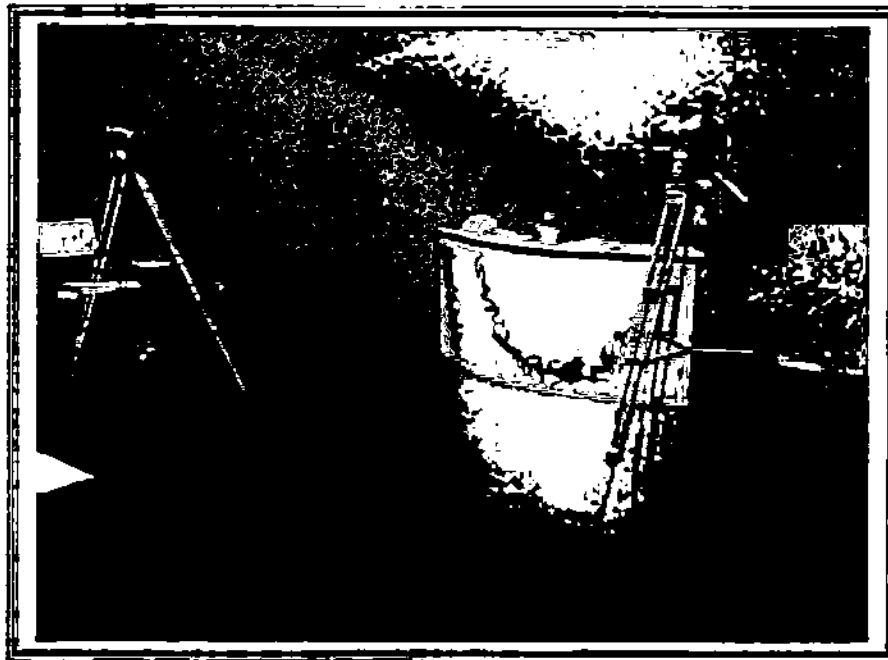




**BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
**EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES**



**DETALHES DO IMÓVEL**



Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: **RODRIGO GHESSA TOSTES MALTA** Nº 4650856 - Pág. 6  
<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=1511031501233650000027293917> - Paulo - SP - 55 11 3813-3211  
Número do documento: 1511031501233650000027293917



**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL**

**JUSTIÇA DO TRABALHO**

**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO**

Gabinete da Desembargadora Vólia Bomfim Cassar

**Processo nº 0100632-26.2016.5.01.0000 (MS)**

**IMPETRANTES: ROBERTO MANEIRO BOUZON E PAULO  
MANEIRO BOUZON**

**IMPETRADO: MM.JUIZ DA 39ª VARA DO TRABALHO DO RIO  
DE JANEIRO**

**TERCEIROS INTERESSADOS: ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL  
SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA - ICI,  
ASSOCIAÇÃO PARA MODERNIZAÇÃO DA EDUCAÇÃO - APME, RONALD GUIMARÃES  
LEVINSOHN**

**DECISÃO**

Vistos, etc...

Cuida-se de ação de mandado de segurança por meio da qual os impetrantes se insurgem contra ato do Juiz da MM. 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, que indeferiu a expedição de carta de arrematação em seu favor (ID 64a2d00 - Pág. 1).

Sustentam (ID 0a02806), em suma, que: o agravo de petição interposto contra a decisão que rejeitou os embargos à execução foi recebido apenas no efeito devolutivo; que há mais de R\$20 milhões disponíveis nos autos para prevenir que a executada sofra dano irreparável; que inexistente razão jurídica para a autoridade coatora não contemplar o direito dos impetrantes, considerando



que como a arrematação está *"perfeita, acabada e irretratável"* deve-se prestigiar a segurança jurídica e idoneidade do negócio jurídico realizado por meio de intervenção judicial; que o imóvel em questão foi objeto de leilões judiciais em outras demandas promovidas em face das reclamadas/executadas (devedoras em milhares de ações em trâmite perante o TRT/RJ), todos cancelados em razão da informação prestada oportunamente pelos impetrantes, situação que somente ratifica a necessidade da concessão imediata da segurança, de sorte a evitar maiores prejuízos à arrematação ocorrida; que o imbróglio criado pela autoridade coatora prejudica diretamente o direito líquido e certo dos impetrantes por força da arrematação judicial que não mais pode ser desconstituída, situação que autoriza a concessão da segurança pretendida; que se a autoridade coatora reconheceu expressamente que o recurso interposto não suspendeu a execução principal, o pleito dos Impetrantes, no sentido de obter a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse, deveria ser imediatamente atendido, já que líquido e certo, pois plenamente em vigor; que como não há efeito suspensivo atribuído ao recurso interposto que obste a regular expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse em favor dos Impetrantes, a autoridade coatora tem o dever de dar seguimento ao procedimento de expropriação do imóvel, consoante a regra disposta no parágrafo único do art. 693 do Código de Processo Civil de 1973, em vigor na data da arrematação, e no §1º do artigo 901 do Novo Código de Processo Civil, aplicados subsidiariamente ao processo do trabalho; que a arrematação realizada pelos Impetrantes foi confirmada pela decisão da autoridade coatora, já que esta rejeitou os embargos à arrematação e de terceiros, cujos efeitos convalidaram e tomaram definitiva a aquisição do bem imóvel em questão, razão pela qual o referido negócio jurídico não pode mais ser desfeito, ainda que o recurso do executado venha a ser provido ou que futuramente a eventual ação autônoma seja julgada procedente; que como inexistente qualquer relação do bem penhorado e alienado nestes autos com os antigos proprietários ou até credores com garantia real do imóvel, na medida em que o produto da arrematação tem o efeito legal de substituir nos autos o bem arrematado, indene de dúvida que a autoridade coatora deve atender o pleito de expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse, de sorte a propiciar a transmissão da propriedade plena do imóvel em favor dos Impetrantes, adquirentes de boa-fé, haja vista que inexistente impedimento legal para tanto; que o bem penhorado foi arrematado por mais de 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, tendo os Impetrantes, ato contíguo depositado o valor integral da arrematação e no dia seguinte assinado o competente auto; que a demora na expedição da competente carta de arrematação e mandado de imissão na posse poderá causar maiores prejuízos aos Impetrantes, já que (i) o imóvel foi objeto de leilões judiciais em outras demandas promovidas em face da reclamada, todos cancelados em razão da informação prestada oportunamente pelos Impetrantes; (ii) há risco de nova arrematação do imóvel por terceiros, o que certamente prejudicará o direito dos Impetrantes; (iii) há risco de invasão do prédio, já que está completamente abandonado à própria sorte;

Demonstrados o perigo da demora e a probabilidade do direito e alegando

a inexistência de risco de irreversibilidade dos efeitos da decisão, os impetrantes pedem tutela provisória

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: VOLIA BOMFIM CASSAR

Num. adcc723 - Pág. 2

<http://pje.trt1.jus.br/segundograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=1606021617589670000009555494>

Número do documento: 1606021617589670000009555494

Assinado eletronicamente por: RODRIGO DA HORA SANTOS - 06/07/2016 18:40 - 1422d61

<http://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=16070618384491800000039638850>

Número do processo: ATOrd 0010657-75.2013.5.01.0039

Número do documento: 16070618384491800000039638850

ID. 1422d61 - Pág. 2



de urgência para **determinar à autoridade coatora a imediata expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse do imóvel da Av. Eptácio Pessoa, nº 1664, com fundos pela Rua Saddock da Sá no. 276, Ipanema, Rio de Janeiro - RJ, compreendendo as matrículas 98.598 e 98.588, registrados no 5º Ofício de Registro de Imóvel da Capital. Ao final, pedem a concessão definitiva da segurança**

Inicialmente, solicitei informações à autoridade coatora, que as prestou no ID 747499c. Na mesma oportunidade, em observância ao artigo 321 do CPC/2015 (artigo 284 do CPC/1973), determinei a intimação dos impetrantes a promover a adequação dos documentos juntados com a inicial desta ação ao que exige o artigo 22 da Resolução 136/2014 do CSJT, bem como a indicar os terceiros interessados, seus CPF/CNPJ e endereços corretos e atuais, em 10 (dez) dias, sob pena de indeferimento da inicial, o que foi cumprido no ID 4bfeb88. Os impetrantes adunaram os instrumentos de mandato nos lds a109fd1 e 1f7ffd7.

Ao adequar os documentos que vieram com a inicial, os impetrantes adunaram os comprovantes de inscrição e situação cadastral dos terceiros interessados e trouxeram novamente cópia da inicial da ação trabalhista, procuração da credora, sentença, indicação de bens, edital de leilão, auto de arrematação, pagamento, decisão homologatória, contratações, requerimento de carta de arrematação, mandado de pagamento, decisão homologatória, cancelamento de leilões e decisão que negou a expedição da carta.

É a síntese necessária para o momento.

**Passo a decidir.**

A arrematação em questão foi homologada em 28 de outubro de 2015 (ID ec4991) e auto de arrematação foi assinado, conforme ID 533fc00.

A decisão ora atacada (ID 64a2d0) foi proferida nos seguintes termos,

*verbis:*

*Em que pese o Agravo de Petição interposto pelas executadas não tenha efeito suspensivo, por cautela, indefiro a expedição de Carta de Arrematação, mandado de notificação para desocupação e imissão na posse tendo em vista a Arrematação envolver quantia vultosa e, ainda, para evitar danos irreparáveis à executada em caso de eventual provimento de seu recurso.*

*Expeça-se o alvará determinado na decisão Id acima ff.*

*RIO DE JANEIRO, 18 de Abril de 2016*

*MARIA LETICIA GONCALVES*

*Juiz(a) Titular de Vara do Trabalho*



A autoridade coatora prestou as seguintes informações, verbis:

*Trata-se de execução definitiva movida por FLAVIA BRANDÃO MURITZ em face de ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - ASSESPA, INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA - ICI e ASSOCIAÇÃO PARA MODERNIZAÇÃO DA EDUCAÇÃO - APME.*

*No curso da execução foi penhorado o imóvel de propriedade da ASSSPSPA localizado à Av. Epitácio Pessoa 1664 com fundos pela Rua Saddock de Sá 276 - Ipanema, nesta cidade.*

*Decorrido in albis o prazo para embargos à execução, foi determinada a realização de leilão do referido imóvel, o qual foi arrematado por PAULO MANEIRO BOUZON e ROBERTO MANEIRO BOUZON.*

*Após assinatura do auto de arrematação e sua homologação por este Juízo, vieram-me os autos conclusos para decisão dos Embargos à Arrematação opostos por RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN e Embargos de Terceiro opostos por GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S.A., constando também petição de ASSSPSPA com guia de depósito judicial na tentativa de reentr a execução.*

*Conheci e rejeitei os Embargos de Terceiro opostos por GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSO EDUCACIONAL S/A por considerar que o imóvel arrematado não se incluía na Recuperação Judicial da terceira e que a mesma não era promitente compradora nem cessionária do imóvel arrematado.*

*Conheci e rejeitei os Embargos à Arrematação opostos RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN por considerar que não houve nulidade da execução nem erro na avaliação do imóvel arrematado.*

*Indeferi a remição da execução postulada pela ASSESPA por considerar que a arrematação encontra-se perfeita, acabada e irretroatável.*

*Recebi Agravo de Petição da executada ASSSPSPA e do depositário RONALD, o qual foi contraminutado pelos interessados.*

*Expedi alvará em favor do exequente para levantamento do valor depositado pela ASSESPA quando da tentativa intempestiva de remição por ser incontroverso.*

*Em que pese o Agravo de Petição interposto não tenha efeito suspensivo, por cautela, indeferi a expedição de Carta de Arrematação, mandado de notificação para desocupação e imissão na posse tendo em vista a Arrematação envolver quantia vultosa e, ainda, para evitar danos irreparáveis à executada em caso de eventual provimento de seu recurso.*

*Era o que me cabia informar."*

Estabelece o artigo 899, da CLT, que verbis: "...os recursos serão interpostos por simples petição e terão efeito meramente devolutivo, salvo as exceções previstas neste Título, permitida a execução provisória até a penhora".

De acordo com o art. 901, do Novo CPC, verbis:

*Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.*



*51º A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, bem como o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.*

A própria autoridade coatora reconhece que o agravo de petição interposto contra a decisão que rejeitou os embargos à arrematação não tem efeito suspensivo e que o auto de arrematação já está assinado e homologado.

A cautela alegada pelo M.M. Juízo *a quo* para não expedir a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse é excessiva, mormente pelo fato de que há pagamento do valor pelo qual o imóvel foi arrematado, e o ato ora atacado viola direito líquido e certo dos impetrantes.

Ademais, a autoridade coatora confirma que indeferiu a remição porque a arrematação estava perfeita e acabada. Ora se assim o fez, deveria ter expedido a respectiva carta de arrematação.

De fato, está demonstrada a probabilidade do direito. Ademais, é evidente o perigo na demora, pois de conhecimento geral que diversos prédios desocupados nesta cidade são alvo de invasões e o impetrante comprova que o imóvel em questão há foi objeto de constrição em outros processos.

Assim sendo, por considerar preenchidos os requisitos acima mencionados, defiro a liminar requerida para determinar à autoridade coatora a imediata expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse do imóvel da Av. Epitácio Pessoa, nº 1664, com fundos pela Rua Saddock da Sá no. 276, Ipanema, Rio de Janeiro - RJ, compreendendo as matrículas 98.598 e 98.588, registrados no 5º Ofício de Registro de Imóvel da Capital.

Retifique-se a autuação para incluir os advogados dos impetrantes, a saber: **RODRIGO DA HORA SANTOS, OAB/RJ 143.856, LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES, OAB/RJ nº 136.270, e JORGE LUIZ DA SILVA FILHO, OAB/RJ 169.984**, bem como os terceiros interessados que seguem: 1 - Associação Educacional São Paulo Apóstolo - ASSESPA, inscrita no CNPJ sob o nº 34.150.771/0001-87, com sede na Rua José Bonifácio, nº 140, Todos os Santos, Rio de Janeiro; 2 - Instituto Cultural de Ipanema - ICI, inscrita no CNPJ sob o nº 04.669.638/0001-70, com sede na Rua Osório Duque Estrada, 63, Gávea, Rio de Janeiro; 3 - Associação Para Modernização da Educação - APME, inscrita no CNPJ sob o nº 04.633.697/0001-99, com sede na Rua Osório Duque Estrada, 63, Gávea, Rio de Janeiro; 4 - Ronald



**Guimarães Levinsohn, inscrito no CPF/MF sob o nº 003.172.417-53, domiciliado e residente na Rua Barão de Jaguaripe, 335.**



Intimem-se os Impetrantes e os Terceiros Interessados, sendo estes, inclusive, para se manifestar neste *virt*.

Dê-se ciência à autoridade coatora.

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2016

**DESEMBARGADORA VÓLIA BOMFIM CASSAR**

**RELATORA**

rgo



  
Luiz Otavio F. Sarmento e Silva  
Engenheiro Civil  
Mat. 11/245.451-0  
CREA 1978104908

**U/CGPE/CLU 1ª e 2ª /GLF-Lagoa**

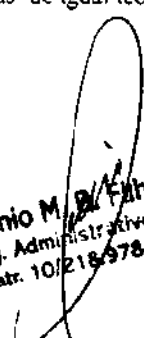
Certifico que em 05/07/2016, pelo processo 02/11/000.284/2016 LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES, brasileiro, casado, advogado, portador de cedula de identidade 136270 expedida pela OAB/RJ, solicitou que fosse passado por certidão para unificação de matrícula no RGI, onde a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro não é parte em ação em curso ou a ser proposta o inteiro teor das folhas 97 e 129 contidas no processo 14/321.210/1987 referente á R. Almirante Sadock de Sá, 276. Para o requerido, informamos que acompanham a presente certidão de 02 (duas) cópias das folhas autenticadas retiradas do referido processo as quais fazem parte integrante da mesma dela não podendo ser usadas separadamente. E, por mais nada constar, eu, Maria Marlene Marinho Rangel, mat. 12/163.474-0, lotada nesta GLF-Lagoa, digitei a presente certidão em três vias de igual teor as quais dato e assino.

Rio de Janeiro, 05 de julho de 2016.

ASS:



CONFERE:

  
Cirenio M. B. Filho  
Ag. Administrativo  
Matr. 10/218.978-5

