



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
3ª Vara Federal de Curitiba

Avenida Anita Garibaldi, 888, 4º andar - Bairro: Ahú - CEP: 80540-400 - Fone: (41) 3210-1753 -
www.jfpr.jus.br - Email: prctb03@jfpr.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5001359-09.2014.4.04.7000/PR

EXEQUENTE: BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SOCIAL - BNDES

EXECUTADO: JOSE ARAUJO NETO

EXECUTADO: A.T. SILVA & CIA LTDA - ME (SOCIEDADE)

DESPACHO/DECISÃO

O leiloeiro noticiou dois fatos respeitantes ao imóvel de Matrícula nº 5.802, do Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais-PR: **a)** o não pagamento do preço pelo arrematante Carlos Alberto Gomes; e **b)** a depredação do imóvel penhorado (evento 274, PET1).

Decido.

1. Segunda arrematação resolvida

Declaro resolvida a arrematação do imóvel Matrícula nº 5.802, do Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais-PR - *CPC, art. 903, §1º, III.*

Na forma do art. 897, do CPC, Carlos Alberto Gomes não será admitido a participar de oferta judicial e leilão de bens inerentes a este processo.

2. Atentado à coisa penhorada

As imagens trazidas ao processo entregam verossimilhança à alegação sobre a severa deterioração do estado da coisa - evento 274, FOTO11.

Ao tempo das avaliações judiciais, o imóvel encontra-se íntegro e funcional (evento 93, FOTO3/evento 193, FOTO6), diferentemente do cenário atual, em que a maior parte da cobertura foi retirada (evento 274, FOTO11).

Não parece se tratar de fato natural, mas de resultado obtido pelo desmonte estrutural volitivo da coisa, com a subtração de extensa área da cobertura (juntamente com as estruturas metálicas que lhe entregavam suporte).

A ausência de destroços estruturais no local - *o que há são apenas resquícios de cobertura de fibrocimento* - e de prévia notícia sobre fato acidental ou natural excluem, a princípio, a conclusão de se tratar de dano por evento irresistível.

5001359-09.2014.4.04.7000

700012734281.V41



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
3ª Vara Federal de Curitiba

Também não se vê indícios reveladores da finalidade de dano (vandalismo), pois do contrário, a estrutura do telhado (metálica) permaneceria no local.

O que há de mais significativo, para o momento, é a hipótese do interesse econômico na estrutura de sustentação do telhado, que foi retirada de suas bases de maneira técnica, e posteriormente transportada para local distinto, sem autorização ou conhecimento prévio deste Juízo.

Como o imóvel tem elevadas dimensões, a operação de retirada guardou certo grau de complexidade, demandando participação de múltiplos agentes, veículos de moderado porte e equipamentos guindastes (ou equiparados).

Daí a sugestividade da prática de ilícito em detrimento da garantia real e judicial que o imóvel representa, com prejuízo ao interesse do credor (o BNDES) e à administração e dignidade da justiça.

Não há, evidentemente, prova feita da correlação entre o proprietário e a abdução das partes do imóvel, assim como não há prova categórica da participação dos arrematantes faltosos no ato de dilapidação.

Ainda assim, a interrupção do processo comunicativo pelos arrematantes sucessivos (supostamente conhecidos entre si), quando somada à evidenciação de suposta lesão ilícita ao imóvel, está a demandar aprofundamento investigativo, bem como a adoção imediata de atos conservação e célere alienação do imóvel.

2.1. Em relação à conservação do imóvel

Expeça-se mandado judicial para cumprimento urgente, a fim de:

a) Aferir se o imóvel de Matrícula nº 5.802, do Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais-PR, está ou não ocupado;

b) Estando desocupado o imóvel, **interditá-lo** imediatamente, lacrando-lhe o acesso. Na sequência, entregá-lo em **depósito provisório** (com tudo o que estiver nele) ao Leiloeiro Guilherme Toporoski, com a correspondente imissão provisoria na posse (direta e indireta);

c) Estando o imóvel ocupado, interpelar o detentor e ou posseiro da coisa, a fim de coletar os dados pessoais e empresários de identificação, domicílio e contato eletrônico e telefônico; inquiri-lo sobre a natureza da ocupação exercida



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
3ª Vara Federal de Curitiba

(obtendo cópia do instrumento, se existente), bem como sobre o tempo, a autoria e o motivo da retirada da cobertura, e sobre o destino que foi dado para a estrutura executada;

d) Estando o imóvel ocupado, mas não evidenciado o exercício de atividade empresarial e nem o uso atípico do imóvel para moradia, intimar os ocupantes para que se retirem imediatamente do local, devendo o imóvel ser também **interditado**, lacrado e **depositado** em nome do Leiloeiro Guilherme Toporoski, com a correspondente imissão provisória na posse (direta e indireta);

e) Estando o imóvel ocupado, com uso empresarial regular, a ser comprovado na própria diligência, ou uso habitacional (também a ser constatado *in loco*), **assegurar** a visitação, durante a diligência, pelo Leiloeiro e pelos interessados na adjudicação que o acompanharem.

f) Avaliar, por aproximação, o montante econômico dos danos, bem como proceder à reavaliação do imóvel, considerada a situação atual da construção.

g) Intimar a parte executada, os detentores de direito sobre a coisa e os antigos depositários apenas durante ou após o encerramento das diligências acima pontuadas.

Autoriza-se o uso proporcional da força ao pleno cumprimento do mandado, inclusive com o auxílio de aparato de segurança ou policial, se assim reputar necessário o executante do mandado.

Está, desde logo, autorizada a intimação por hora certa, desde que preenchidos os requisitos legais.

2.2. Em relação aos depositários

Figuram como depositários da coisa Mário Kayuo Sumida e Rosimary Balduino Sumida, responsáveis comuns pela guarda e conservação do bem - *CPC*:

Art. 159. A guarda e a conservação de bens penhorados, arrestados, sequestrados ou arrecadados serão confiadas a depositário ou a administrador, não dispendo a lei de outro modo.

Na forma do art. 149 do CPC, os depositários são auxiliares do juízo. Nessa qualidade, caracterizam-se como agentes públicos, inclusive para fins penais (CP, art. 327), e são passíveis de responsabilização processual (por ato atentatório à dignidade da justiça), civil (pelos danos à coisa) e penal - *CPC*:



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
3ª Vara Federal de Curitiba

Art. 161. O depositário ou o administrador responde pelos prejuízos que, por dolo ou culpa, causar à parte, perdendo a remuneração que lhe foi arbitrada, mas tem o direito a haver o que legitimamente despendeu no exercício do encargo.

Parágrafo único. O depositário infiel responde civilmente pelos prejuízos causados, sem prejuízo de sua responsabilidade penal e da imposição de sanção por ato atentatório à dignidade da justiça.

Independentemente da prova efetiva de participação no suposto ilícito, o só fato da violação do dever de guarda (configurada inclusive pela ausência de notícia do dano a este juízo), impõe o afastamento dos agentes da qualidade de depositários da coisa.

Desnecessário, para tanto, prévio requerimento das partes, pois os agentes, enquanto auxiliares da justiça, submetem-se à correição pelo próprio juízo, *ex officio*.

Posto isso, determino o afastamento de Mário Kayuo Sumida e Rosimary Balduino Sumida da qualidade de depositários do imóvel Matrícula nº 5.802, do Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais-PR.

Nomeio como depositário momentâneo do imóvel o Leiloeiro Guilherme Toporoski. Para que possa exercer os deveres inerentes à guarda e conservação do bem, atribuo ao Leiloeiro a posse sobre a coisa (tópico anterior).

Registro que este capítulo não terá aplicabilidade imediata na hipótese do tópico 2.1. item "e". Nessa situação, permanecerão responsáveis os depositários anteriores, até que transmitam o depósito (e a posse) do bem o novo depositário acima indicado.

Intimem-se os depositários na forma do tópico 2.1. "g".

Intimem-se os depositários para, no prazo de 15 dias, prestarem contas sobre a gestão e sobre os danos evidenciados no imóvel.

2.3. Em relação ao suposto conluio ilícito

Dê-se conhecimento ao Ministério Público Federal acerca desta decisão, da decisão do evento 246.1 e da documentação anexada nos eventos 243, 244, 271 e 274.

2.4. Da alienação direta



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
3ª Vara Federal de Curitiba

O leilão judicial fracassou, por duas vezes, tendo em vista o cometimento de ilícito processual por sucessivos arrematantes (supostamente conhecidos entre si).

Nas duas oportunidades não ocorreram lances na primeira praça, e na segunda os arrematantes frustraram, imotivamente, o resultado da alienação.

Para que se previna a efetividade do processo executivo e a expressão econômica da coisa penhorada (objetivamente em risco), impõe-se maior celeridade à realização do patrimônio penhorado, sendo a modalidade do leilão concretamente inadequada à situação peculiar deste processo.

Posto isso, **determino** a alienação direta da coisa, por intermédio do leiloeiro público nomeado depositário, tal como foi autorizado no evento 218, DESPADEC1:

1.7 - (...) em atenção a economia processual e ao princípio da menor onerosidade, autorizo o Leiloeiro Oficial a proceder a venda direta do bem penhorado, por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). O adquirente deverá arcar com a comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor de eventual venda (art. 884, parágrafo único, CPC e art. 7º da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça).

Prazo de oferta: 4 meses.

Piso mínimo de venda: 50% da avaliação então vigente - evento 193, LAUDO2.

Aplicabilidade da medida: desde logo.

3. Do sigilo (nível II)

A ilicitude objetiva no estado da coisa é evidenciável desde logo.

Embora não se saiba ainda se houve contribuição subjetiva dolosa pelo executado, depositários e arrematantes, a coisa em processo de desconstrução ilícita reclama proteção, e como o desmonte é recente, acompanhado ainda da dupla frustração às alienações judiciais, o caso reclama cautela, sendo evidente o perigo na demora e também no conhecimento antecipado acerca das medidas determinadas nesta decisão.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
3ª Vara Federal de Curitiba

Desse modo, a fim de prevenir a conservação da coisa penhorada e, com isso, o direito fundamental à efetivação da tutela, deve-se atenuar episodicamente o contraditório, de forma que a presente decisão somente venha a ser publicada durante a execução dos tópicos 2.1, "a" - "e" desta decisão.

4. Deliberações

4.1. Expeça-se o mandado judicial delimitado no tópico 2.1. em sigilo.

4.2. Torne-se pública a presente decisão (e também o teor do mandado judicial) na data e horário programados pelo executante de mandados para o início da diligência *in loco*. Ajuste-se a rotina com a CEMAN.

4.3. O Leiloeiro que assumirá o encargo de depositário deverá ser intimado desta decisão independente do sigilo, mas ficará responsável por resguardá-lo (inclusive no que importa aos interessados na adjudicação, que o acompanharão), para que não se frustre o objetivo principal da diligência, que é resguardar a integridade remanescente do prédio penhorado.

4.4. Proceda-se em secretaria pelos meios mais eficazes à execução desta decisão.

4.5. Tornada pública a decisão (ainda durante a diligência), intemem-se as partes deste processo via EPROC, cumprindo-se as demais deliberações acima expostas.

4.6. Na ausência de intercorrências, suspenda-se por 4 meses ou até a efetivação da alienação direta, o que ocorrer primeiro.

Documento eletrônico assinado por **LUCIANA DA VEIGA OLIVEIRA, Juíza Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **700012734281v41** e do código CRC **abef147a**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LUCIANA DA VEIGA OLIVEIRA
Data e Hora: 22/8/2022, às 8:28:43

5001359-09.2014.4.04.7000

700012734281.V41