



ADVOCACIA CALLÊ

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.**

Cumprimento de sentença nº 0000791-26.2024.8.26.0099

Processo principal nº 1001510-25.2023.8.26.0099

**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO
RECANTO JAGUARI**, por seu advogado que está subscreve, nos autos do
processo em epígrafe, que promove em face **CARLOS ALBERTO PROENÇA
JAQUES e OUTRA**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência em atenção
a r. decisão de 127/135, expor e requerer o quanto segue:

Trata-se de cumprimento de sentença distribuído para cobrança das
taxas associativas inadimplidas, das quais os Executados foram condenados ao
pagamento.

O M.M Magistrado determinou a intimação dos Executados para
pagamento via diário oficial, conforme r. decisão de fls. 32/37, tendo decorrido o
prazo para pagamento voluntário, conforme certificado às fls. 42/43.

Diante disto, fora pleiteada penhora online nas contas de titularidade
dos Executados, bem como a pesquisa Renajud para tentativa de localização de
veículos para eventual penhora. A penhora online resultou positiva (fls.
63,65,71,75), bloqueando valor irrisório de R\$243,92, enquanto a pesquisa
Renajud retornou negativa, não sendo localizados, portanto, outros patrimônios
dos Executados para satisfação da dívida.

Pois bem, diante disto, a Exequente pretende a **penhora sobre os
direitos dos Executados no lote objeto da dívida**, uma vez que, em que pese



ADVOCACIA CALLÉ

não tenham realizado a transferência do patrimônio para seu nome, ambos assumiram compromisso de compra e venda do lote, conforme contrato já carreado aos autos.

Veja que na matrícula do lote, consta-se ainda o nome da antiga proprietária, qual seja Edlin Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA, contudo o compromisso de compra e venda fora devidamente firmado entre as partes em 23.08.2017 (Doc. 01), vide:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

As partes abaixo qualificadas a saber:

| COMPROMITENTE-VEDEDORA | | | | | | | |
|---|--|----------------------------|--|-----------------|--|------------------|--|
| DLIN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF 07.365.859/0001-43, com sede à Rua Dr. Zuquim, 11 – Santana – São Paulo - SP, aqui representada por seu diretor José Benedito da Cruz Monte , brasileiro, empresário, RG 6.359.984/SSP, CPF 412.751.798-00, divorciado, com domicílio no endereço acima. | | | | | | | |
| COMPROMISSÁRIOS-COMPRADORES | | | | | | | |
| Compromissário Comprador | | | | Nacionalidade | | Profissão | |
| Nome: CARLOS ALBERTO PROENÇA JAQUES | | No. / Compl. 01 D | | Brasileira | | Micro Empresário | |
| Endereço: Rua: Jose Nobre | | | | Bairro | | Cidade / Estado | |
| | | | | Vila Maria Alta | | São Paulo | |
| Estado Civil | | Reg. Casamento | | Data Casamento | | C. Identidade | |
| Casado | | Com.Parcial de Bens | | 22/08/1966 | | 12.715.208-8 | |
| C. Identidade | | C. Identidade | | Tipo | | Órgão / Exp. | |
| 19.348.129 | | 19.348.129 | | RG | | SSP/SP | |
| C. Identidade | | C. Identidade | | Tipo | | Órgão Exp. | |
| LEIA DINA D'ALMEIDA JAQUES | | LEIA DINA D'ALMEIDA JAQUES | | RG | | SSP/MG | |
| | | | | Nacionalidade | | Profissão | |
| | | | | | | YYY | |

Vargem, 23 de agosto de 2017.

COMPROMITENTE-VEDEDORA:

[Assinatura]

EDLIN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

COMPROMISSÁRIOS-COMPRADORES:

[Assinatura]

CARLOS ALBERTO PROENÇA JAQUES

[Assinatura]

LEIA DINA D'ALMEIDA JAQUES



ADVOCACIA CALLÉ

Logo, não restam dúvidas de que os Executados são compromissários compradores do lote, de modo que são possuidores do lote há 07 anos e não contribuem com o pagamento das taxas associativas, aproveitando-se das benfeitorias e conservações realizadas pelos demais associados, enriquecendo-se ilicitamente.

Observe que nos termos do art. 789 do CPC, **a responsabilidade pelo pagamento das taxas é do adquirente**, sendo que o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, *in verbis*:

Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei. Grifamos.

Ademais, o artigo 835 do CPC, inciso XII, prevê que **a penhora poderá recair sobre direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda** e de alienação fiduciária em garantia, com o intuito de que os Executados satisfaçam a obrigação do débito inadimplido, dando-se o cumprimento à efetividade da cobrança, **sendo totalmente possível que a constrição judicial recaia sobre os direitos dos Executados**, veja-se:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:
XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia (Grifamos).

No caso em tela, é perfeitamente possível a PENHORA SOBRE DIREITOS que o atual compromissário e possuidor do lote exerce, vez que vem pagando a cada mês para quem lhe vendeu o lote, no caso, a antiga proprietária EDLIN que ainda consta registrada na MATRÍCULA.

Inclusive, este já é entendimento pacífico dos Egrégios Tribunais Estaduais, viabilizando-se assim, a penhora sobre patrimônios oriundos de contratos de promessa de compra e venda, vejamos:



ADVOCACIA CALLÉ

"APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROCESSUAL. EMBARGOS À PENHORA. Cabimento da penhora efetivada sobre o imóvel de propriedade do devedor, ausente qualquer argumentação defensiva que não diga com a suposta não-propriedade do mesmo. **Cabimento, de outra banda, da penhora dos direitos e ações do devedor fiduciante sobre outro imóvel, o qual é objeto alienação fiduciária em garantia**; precedentes. Apelo DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70077332237, Décima Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Roberto Sbravati, Julgado em 24/05/2018). (TJ-RS - AC: 70077332237 RS, Relator: Roberto Sbravati, Data de Julgamento: 24/05/2018, Décima Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 29/05/2018)". (Grifamos)

"EXECUÇÃO DE SENTENÇA – penhora de veículo de propriedade do devedor – r. despacho que decidiu de forma distinta à pleiteada – r. despacho hostilizado que anulou decisão anterior e determinou a liberação do veículo da constrição judicial – insurgência – possibilidade – **exequente formulou pedido de penhora sobre os direitos sobre a propriedade resolúvel – alienação fiduciária** – móvel que não integra o patrimônio do devedor – possibilidade – precedentes do STJ e deste TJSP – necessidade de intimação do banco para ciência da penhora sobre os direitos do automóvel - despacho reformado – recurso provido, com determinação. (TJ-SP 20696654520188260000 SP 2069665-45.2018.8.26.0000, Relator: Achile Alesina, Data de Julgamento: 30/05/2018, 38ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/05/2018)". Grifamos.

Relembre-se que os Executados não possuem outros bens passíveis de quitação da dívida, de modo que eventuais penhoras não satisfarão o débito pendente, prorrogando ainda mais a efetividade na prestação jurisdicional.

Portanto, somente através da constrição judicial **dos direitos do próprio imóvel gerador da dívida** (penhora sobre os direitos do imóvel) é que será possível a Associação-Credora alcançar algum resultado eficaz e célere nesta lide.



ADVOCACIA CALLÉ

Diante todo o exposto, é a presente para **REQUERER** a Vossa Excelência:

- i) A **penhora dos créditos ou direitos que os Executados detêm perante o lote 08 da quadra F**, diante do compromisso de compra e venda carreado às fls. 204/211 dos autos principais (Doc. 01), nos termos do art. 835, XII, do CPC;
- ii) A **intimação dos Executados via diário oficial** acerca da penhora sobre direitos pleiteada;
- iii) A **concessão do prazo de 05 dias para juntada da planilha atualizada do débito**;
- iv) O **levantamento** da quantia bloqueada às fls. 63,65,71,75, no montante de **R\$243,92**, conforme formulário MLE anexo (Doc. 02)
- v) Comprova o recolhimento da guia para **inscrição dos Executados no cadastro de inadimplentes do SPCJUD e SERASAJUD** (Doc. 03).

Termos em que,
pede deferimento.

Bragança Paulista, 26 de julho de 2024.

(assinado digitalmente)

ALEXANDRE CALLÉ
OAB/SP 235.941