

ROLFF MILANI DE CARVALHO

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

OAB/SP 12.607

Rua Mário Borin, nº 165, Chácara Urbana, Jundiaí – SP, Cep 13.201-836

Fone/fax (11) 3964-6460; 3964-6461; 3964-6462; 3964-6463 e 4586-7400

<<E-MAIL= milani@rmilani.com.br>> - SITE: www.rmilani.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP

Processo nº 0023403-36.2010.8.26.0361, nº de ordem 2.585/10

GRANJAS TOK LTDA (MASSA FALIDA), CNPJ nº 62.318.936/0001-12, com sede à Rua Barão de Jaceguai, nº 509, Salas 64/65, Mogi das Cruzes/SP, neste ato representada pela administradora judicial, **ROLFF MILANI DE CARVALHO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 12.330.385/0001-34, OAB/SP 12.607**, representada por **ROLFF MILANI DE CARVALHO, OAB/SP 84.441**, nos autos da **FALÊNCIA**, processo em epígrafe, em trâmite perante esse MM. Juízo e r. cartório, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, a fim de expor e requerer o quanto segue:

O falido adentra aos autos trazendo um laudo extrajudicial de avaliação (fls 2971/3513) dos imóveis arrecadados e anteriormente avaliados por perito judicial, se constituindo em verdadeira renovação de impugnação já analisada e afastada, que gerou a interposição do recurso de agravo de instrumento nº 2233715-88.2018.8.26.0000, já julgado, ao qual se negou provimento (vide acórdão anexo – doc 001).

Data vênia, Excelência, deve ser afastada a pretensa impugnação, já que houve análise da impugnação anteriormente apresentada com afastamento, motivando o exercício do duplo grau de jurisdição com a interposição do recurso adequado, que foi julgado em seu mérito e repellido o inconformismo, inclusive com expressa análise de que estava fundamentado o afastamento da valoração econômica das ditas benfeitorias, que é fundamento fulcral do laudo extrajudicial.

Um dado clama por atenção, todavia, no laudo extrajudicial há indicação de que o imóvel matriculado sob nº 3263 teria a área remanescente de 2.370,87 m², já que houveram deduções decorrentes de cartas de adjudicações devidamente averbadas na matrícula imobiliária e que o perito Jorge dispôs em seu laudo a metragem de 520.000,00 m² (fato comprovado as fls 3546/3548).

Na minuta apresentada pelo senhor leiloeiro consta que a aquisição se dará “ad corpus”, o que não fulmina de nulidade o ato, contudo, mantido o ato alienativo deve ser cientificado o gestor de leilões, para que, antes de acolher lances avise os interessados de que imóvel unificado para a venda e decorrente das matrículas imobiliárias 3262, 3263, 3264, 4532, 4533, 58888 e 10700 tem área quadrada total de 740.243,92 e não 1.174.822,93 m².

Deve ser ressaltado, mais uma vez, que a diferença calca-se na falta de avaliação das mencionadas benfeitorias.

Todavia, entendendo esse douto Juízo que há elementos no laudo extrajudicial apresentado que possam abalar o laudo já homologado e que se presta para embasar o ato alienativo já determinado, torna-se imprescindível, antes de se proferir uma decisão meritória, que se determine ao perito judicial Jorge Sedeh que analise o laudo extrajudicial apresentando suas considerações técnicas, dando-se, após, vista dos autos ao falido e aos credores, e após ao administrador judicial e ao Ministério Público para fins de decisão.

A petição de fls 2933/2935, postulou a substituição do perito-contador, já contando com a concordância do Ministério Público (fls 2938), estando no aguardo de decisão judicial.

A decisão judicial de fls 2869/2870 (15º volume) determinou que o valor da avaliação deveria ser atualizado para a data da arrematação, inclusive referenciado o percentual mínimo para a aceitação de ofertas (sobre o valor atualizado da avaliação), devendo ser observado, apenas para constar, que o administrador judicial está interpretando a referência a apresentação do cálculo atualizado do débito, como sendo do cálculo atualizado da avaliação, e nesse conformidade enviou e-mail ao senhor gestor de leilões.

Pelo exposto pede a Vossa Excelência que:

- a)- indefira o pedido de fls 2971/3513, por repetir matéria já decidida, inclusive pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo (acórdão anexo);
- b)- determine ao senhor leiloeiro que informe aos pretendentes a aquisição do imóvel unificado (faticamente) de que o imóvel matriculado sob nº 3263 tem a área remanescente de 2.370,87 m2, já que houveram deduções decorrentes de cartas de adjudicações devidamente averbadas na matrícula imobiliária e que o perito Jorge dispôs em seu laudo a metragem de 520.000,00 m2 (fato comprovado as fls 3546/3548), sem modificação da valoração final já acolhida (enviei nessa data e-mail ao senhor leiloeiro de cópia dessa petição, bem como da avaliação atualizada dos bens para o dia 31/01/2019);
- c)- entendendo que deva ser reaberta a discussão sobre a avaliação ante o laudo extrajudicial apresentado determine, por primeiro, a oitiva do senhor perito judicial Jorge Sedeh, e após sua manifestação imponha a oitiva do falido e dos credores no prazo comum de dez dias, abrindo-se, após, para a manifestação do administrador judicial e do Ministério Público;

d)- acolha o pedido contido na alínea “c” de fls 2.935.

Termos em que, p. deferimento.
Jundiaí, 31 de janeiro de 2.019

ROLFF MILANI DE CARVALHO
Advogado OAB/SP 84.441 Administrador Judicial