

3921 2
y

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**

361 F.JAT.19.00034502-0 17/10/19 14:16 36

**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 administrador judicial, nos próximos dias, apresentará o quadro
geral de credores.

Conforme certificado às fls. 3872, a hasta pública para tentativa de
alienação dos bens arrecadados foi designada para os dias 01/11/2019 (1ª
hasta) e 25/11/2019 (2ª hasta) através do portal

www.leilaojudicial eletronicocom.br, sendo que o edital foi disponibilizado no DJE em 30/09/2019 (fls. 3878/3882).

3927
2

1. A MANIFESTAÇÃO DO LEILOEIRO DE FLS. 3741/3744

O gestor de leilões faz explanação sobre o desenvolvimento do seu trabalho e diz que o valor da avaliação, acrescido da atualização pela tabela do Eg. TJSP, mostra-se acima do mercado, o que desmotivou a aquisição por pessoas que visualizaram a oferta e pretende que o Juízo autorize a venda com um deságio a partir de 60% (venda a partir de 40% da avaliação atualizada).

Data vênua, a pretensão não pode prosperar.

O Código de Processo Civil já foi extremamente benevolente aos eventuais adquirentes de bens, ao admitir uma glosa de até 50% do valor do bem submetido a hasta pública, e esta tem se tornado apenas campo para a realização de bons negócios por aqueles que atuam no campo da arrematação, em detrimento do proprietário dos bens, que, aqui, é a massa falida, com um número grande de credores e créditos a serem satisfeitos.

O leilão surgiu no mundo em razão de se obter melhores preços ante a disputa que o bem da vida que despertava grande interesse em uma determinada comunidade, mas, atualmente, em feitos judiciais, isso não ocorre, e na grande maioria das vezes se observa que a venda é sempre pelo montante rasante do percentual admitido em lei. Era assim sob a égide do CPC/73, quando não havia um percentual objetivo na lei e a jurisprudência fixara o percentual mínimo de 60%, mas agora, rebaixou-se esse índice, que passou a ser de 50%, que deveria ser o mínimo e por exceção, jamais como regra, com vem acontecendo.

O bem conta com depositário e, portanto, não está, em princípio, sujeito a invasões.

Como já abordado em análise da impugnação feita pela falida Granjas Tok, que pretendia que o valor da avaliação fosse aumentado, sob a ótica de que estava subavaliado, a massa falida sustentou que o valor da avaliação, mesmo feito algum tempo atrás, mostrava-se adequado, já que não houve substancialmente alteração para mais ou menos no mercado imobiliário da região.

3.924
ny

Granja Tanabe Sertãozinho		Área m ²	
Matrícula nº	Descrita na matrícula		Diário Justiça Eletrônico
3.262	115.900,00		115.900,00
3.263	2.370,87		520.000,00
3.264	43.695,55		73.700,00
4.532	36.300,00		36.300,00
4.533	181.500,00		181.500,00
58.888	257.566,76		247.422,93
Área total	637.333,18		1.174.822,93
Diferença (-)	537.489,75		

Esse mesmo quadro e o excerto do Diário de Justiça Eletrônico do TJSP com a informação que me levou ao erro mencionado são apresentados no arquivo enviado ontem como anexo.

Concluindo, a área da matrícula nº 3.263 não é a indicada por mim, nem tampouco pela leiloeira, mas sim igual a 2.370,87 m². Ou seja, a área da Granja Tanabe que será leiloada é igual a 637.333,18 m², resultante da soma das 6 matrículas relacionadas acima, e cujo valor era de R\$ 4,03 / m² ou seja, R\$ 2.560.000,00, em Janeiro de 2014.

Assim, há que determine à leiloeira que considere os dados supra, sem qualquer alteração do valor final da avaliação, a ser atualizada até a data do arremate e depósito do valor nos autos.

3. DOS REQUERIMENTOS

Pelo exposto, requer a Vossa Excelência que:

- a)- acolha a informação de que nos próximos dias será apresentado o quadro geral de credores;
- b)- acolha a informação supra, sobre a área a ser leiloada e o valor da avaliação, determinando que seja seguidos os dados pela leiloeira.

Termos em que, p. deferimento.
Jundiaí, 16 de outubro de 2019.

ROLFF MILANI DE CARVALHO
Advogado OAB/SP 84.441 Administrador Judicial