

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de
Guarujá/SP

Proc. n.º 0002235-86.2019.8.26.0223

Vagner Lino de Freitas e outra por seus advogados ao final assinados, nos autos deste incidente de cumprimento de sentença em face de **Casa Grande Hotel S.A.**, vem à presença de V.Exa., dizer que:

Penhorou-se o imóvel de matrícula 09.057 no CRI de Guarujá, localizado na r. Sta. Rosa, s/n.º, **ao lado do n.º 330**, Jd. S. Miguel (como indicado pelo perito – fl. 1186):



Lote "A", Loteamento Jardim São Miguel – Quinhão 2 – Praia da Enseada

Rua Santa Rosa s/nº **(ao lado do nº 330)**, Guarujá/SP

Matrícula 9.057 do CRI do Guarujá

Pois bem, esse imóvel vizinho, de n.º 330, **foi adquirido pela mesma proprietária do imóvel já penhorado** (R.4 da matrícula 45.744 – doc. anexo):

R.4. Protocolo nº 467.463 de 20 de outubro de 2023. Compra e Venda. Por escritura pública lavrada em 17 de outubro de 2023 no 30º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 799, pág. 121/126, recepcionada eletronicamente sob nº AC002925121, as proprietárias, **GISELI JANCAR** e **TELMA JANCAR JOMAA** com o consentimento de seu marido **ALI JAMIL JOMAA**, já qualificados, **venderam** o imóvel matriculado a **T.A.Z. - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 01.405.801/0001-08, com sede na Avenida Cidade Jardim nº 400, 6º andar, Jardim Europa, São Paulo-SP, pelo preço de R\$3.600.000,00. Valor Venal - 2023 - R\$1.449.394,64. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$8.661,20. Guarujá, 31 de outubro de 2023. Selo digital nº 120469321KM000459197AB23K.

Em visita ao local, constatou-se que a edificação foi demolida



e há sinais de que os proprietários pretendem colocar abaixo à divisão entre os lotes, já que são os mesmos donos:



Imagem pelo lado do Lote 330. É possível verificar que o muro foi parcialmente derrubado, criando-se comunicação entre os dois lotes.



Imagem pelo lado do lote penhorado, confirmando a comunicação entres os dois lotes.

Excelência, se houver construção que ocupe os dois lotes (ainda que parcialmente), tornando-os indivisíveis, o praxeamento do bem penhorado restaria comprometido (na verdade, **inviabilizado**¹).

Por essa razão, em vista da identidade de proprietários, requer se intime a proprietária T.A.Z. Part. e Emp. Ltda. para que se **abstenha de construir no Lote penhorado nesses autos (fl. 1186 e 1187/1188), bem como restabeleça a integralidade do muro divisório entre os dois terrenos.**

Ad cautelam, que se fixe multa diária para o caso de descumprimento.

Para evitar arguição de nulidade ou de desconhecimento da ordem, requer a juntada de comprovante de recolhimento para realização de intimação pessoal² (postal).

Aguarda deferimento.

Guarujá, 22 de maio de 2.025.

Ricardo S. Arruda Jr.
oab/sp 210.965

¹ Imagine-se uma casa ou um edifício que ocupe os dois lotes. Quem arremataria um lote que compartilha edificação com o lote vizinho?

² Súmula 410 STJ.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

2ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, --, Jd. Tejereba - CEP 11440-900, Fone: (13)3386-2950,
Guarujá-SP - E-mail: guaruja2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0002235-86.2019.8.26.0223**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Propriedade**
Exequente: **Vagner Lino de Freitas e outro**
Executado: **Casa Grande Hotel Sa e outro**

Prioridade Idoso

CONCLUSÃO

Em 16 de junho de 2025.

Faço estes autos conclusos à MM. Juíza de Direito

Dra. GLADIS NAIRA CUVERO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gladis Naira Cuvero**

Vistos.

A medida pretendida (proibição de construção em imóvel penhorado) extrapola a presente fase de cumprimento (artigos 141 e 492 do CPC) que visa tão somente adimplir a dívida objeto do processo principal. A pretensão deve ser objeto de ação própria, se o caso. A penhora apenas implica em garantia imobiliária e a alegada inviabilidade de venda do bem não ficou atestada.

Manifeste-se o credor sobre o prosseguimento, elaborando adequado, expreso e compatível pleito com a fase e rito procedimental, no prazo de cinco dias.

Decorrido sem manifestação, certifique-se e **arquivem-se, independentemente de nova intimação.**

Intime-se.

Guarujá, 16 de junho de 2025.

GLADIS NAIRA CUVERO

Juíza de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**