AXIOS
FIDC - NPL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU/SP

Processo nº: 1000087-03.2017.8.26.0079

AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.283.589/0001-08, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj 41, Sala 2, Pinheiros. CEP: 05425-020, nos autos da Execução de Título Extrajudicial em epígrafe, representada por seus advogados, instrumento de mandato anexo (Doc. 01), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que se segue.

I. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL E HABILITAÇÃO DOS PATRONOS

1. Conforme Escritura Pública de Cessão de Créditos lavrada em 10.03.2025 (Doc. 02), o Banco do Brasil cedeu à Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada os créditos e direitos relacionados à Cédula Rural Hipotecária nº 40/01875-X, objeto da presente execução.

2. Como consequência da cessão realizada, se faz necessário o deferimento da substituição processual do cedente, Banco do Brasil S/A, pela cessionária, Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada, para que esta assuma o polo ativo da execução.

35 3301 3460
11 5196 7883
administrativo@axioscapital.com.br
www.axioscapital.com.br

R. Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros - São Paulo/SP
CEP: 05425-020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO LOPES DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 16:05 , sob o número WBTU25700306743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 5vQDieEl.

AXIOS
FIDC - NPL

3. Por oportuno, requer-se a habilitação dos advogados ora signatários nos autos do processo em referência.

4. **Todas as comunicações dos atos processuais e intimações deverão ser realizadas na pessoa do advogado Hugo Lopes de Barros, inscrito na OAB/MG sob o nº 183.016, sob pena de nulidade, nos termos do art. 272 §2º e §5º do CPC.**

II. SÍNTESE DOS PRINCIPAIS ATOS PROCESSUAIS

5. A fls. 260 dos autos foi expedido o termo de penhora da fração ideal de 50% do imóvel de matrícula nº 20.746 do Serviço de Registro de Imóveis de Presidente Epitácio, localizado no município de Caiuá.

6. O imóvel em questão foi avaliado em R$ 9.381.801,00 (nove milhões, trezentos e oitenta e um mil, oitocentos e um reais) na data de 14 de fevereiro de 2023, conforme auto de avaliação juntado a fls. 652.

7. Homologada a avaliação, foi determinada a realização de leilão do imóvel penhorado.O edital foi apresentado e os leilões foram designados.

8. Às vésperas do leilão, contudo, o leiloeiro informou a existência de diversos interessados em participar do 2º leilão e pediu pela intimação da Executada para apresentação de memorial descritivo com a indicação física da parte correspondente aos 50% da área a serem expropriados, para evitar conflitos no momento da imissão na posse.

9. Após ser intimada, a Executada apresentou o memorial descritivo, porém se valeu da

35 3301 3460
11 5196 7883
administrativo@axioscapital.com.br
www.axioscapital.com.br

R. Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros - São Paulo/SP
CEP: 05425-020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO LOPES DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 16:05 , sob o número WBTU25700306743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 5vQDieEl.

AXIOS
FIDC - NPL

oportunidade para questionar o cálculo da dívida e requerer nova avaliação do imóvel.

10. As discussões propostas foram rechaçadas, uma vez que as questões já haviam sido apreciadas em momento anterior, e com isso foi determinado o prosseguimento do leilão.

11. Ocorre que o agravo de instrumento nº 2013631-06.2025.8.26.0000 foi provido por acórdão prolatado em 24/02/2025, que entendeu pela necessidade de realizar-se uma nova avaliação do imóvel.

III. REFORÇO DE PENHORA

12. Até o presente momento houve a penhora nestes autos tão somente de 50% do imóvel de matrícula 20.746 do CRI de Presidente Epitácio, avaliado em fevereiro de 2023 em R$ 9.381.801,00 (nove milhões, trezentos e oitenta e um mil, oitocentos e um reais).

13. Ocorre que o imóvel de matrícula 20.746 é gravado por **seis** hipotecas em favor do Bradesco, **uma** penhora do Ministério Público de São Paulo e **três** penhoras em favor da Belagrícola (Doc. 03).

14. O valor histórico destes ônus é de R$ 3.396.549,65 (três milhões, trezentos e noventa e seis mil, quinhentos e quarenta e nove reais e sessenta e cinco centavos). Efetuada a correção pelo INPC e com incidência de juros de mora de 1% ao mês, as dívidas preferenciais somam em R$ 16.315.087,75 (dezesseis milhões, trezentos e quinze mil, oitenta e sete reais e setenta e cinco centavos) (Doc. 04).

35 3301 3460
11 5196 7883
administrativo@axioscapital.com.br
www.axioscapital.com.br

R. Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros - São Paulo/SP
CEP: 05425-020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO LOPES DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 16:05 , sob o número WBTU25700306743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 5vQDieEl.

AXIOS
FIDC - NPL

15. A existência de ônus preferenciais somada ao fato de que a Exequente detém a penhora de apenas 50% do imóvel e, ainda, que é provável que a arrematação do imóvel se dê em segunda praça, por valor inferior ao da avaliação, demonstram que a expropriação do imóvel de matrícula 20.746 não será suficiente para o pagamento da do crédito ora executado.

16. Pelo contrário, provavelmente não haverá saldo remanescente sequer para a amortização da dívida. Imprescindível se faz o reforço de penhora, portanto.

17. <u>Requer-se, pelo exposto, a penhora do imóvel de matrícula nº 6.432 do CRI de Presidente Epitácio (Doc. 05), sobre o qual consta hipoteca de 1º grau em garantia à Cédula Rural 40/01875-X, executada nestes autos (Doc. 06).</u>

18. Deferida a penhora requer-se, desde logo, a expedição de mandado de avaliação do bem.

IV. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO E PROSSEGUIMENTO DO LEILÃO

19. Como visto, o agravo de instrumento nº 2013631-06.2025.8.26.0000 foi provido para determinar a realização de uma nova avaliação do imóvel de matrícula nº 20.746, penhorado nestes autos.

20. Paralelamente aos andamentos da presente execução, no entanto, os herdeiros e o inventariante da executada Ana Ilza apresentaram nos autos do inventário pedido de expedição de alvará para a venda do imóvel em questão (Doc. 07).

21. O pedido de expedição de alvará foi embasado em uma proposta apresentada por terceiro

35 3301 3460
11 5196 7883
administrativo@axioscapital.com.br
www.axioscapital.com.br

R. Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros - São Paulo/SP
CEP: 05425-020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO LOPES DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 16:05 , sob o número WBTU25700306743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 5vQDieEl.

AXIOS
FIDC - NPL

interessado em novembro de 2024, de acordo com a qual foi ofertado o valor de R$ 8.659.200,00 (oito milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais) (Doc. 08).

22. Os herdeiros e o inventariante concordaram com o valor da proposta, tanto é que pediram, com base nela, a expedição de alvará para alienação do bem.

23. **Considerando que foi atribuído ao imóvel de matrícula nº 20.746 o valor de R$ 8.659.200,00 (oito milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais), há menos de seis meses, com concordância expressa do Espólio de Ana Ilza, é pertinente que seja este o valor adotado para fins de avaliação, sendo dispensável uma nova diligência.**

24. Vale ressaltar que o fundamento principal do acórdão para determinar a realização de uma nova avaliação foi o de que a última teria ocorrido há aproximadamente dois anos, lapso temporal considerado relevante.

25. Como a proposta apresentada nos autos do inventário é bastante recente, resta superada a necessidade de nova avaliação.

19. Nesse contexto, considerando que o inventariante e a herdeira concordaram com o valor da oferta de compra apresentada e que a proposta foi feita há menos de seis meses, à luz da celeridade e da efetividade dos atos processuais, requer seja considerado, para fins de avaliação do imóvel de matrícula 20.746, o valor de R$ 8.659.200,00 (oito milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais).

20. Homologada a avaliação nestes termos, requer-se o prosseguimento dos leilões.

21. Sem prejuízo destas medidas, requer-se a concessão de prazo de 10 (dez) dias para

35 3301 3460
11 5196 7883
administrativo@axioscapital.com.br
www.axioscapital.com.br

R. Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros - São Paulo/SP
CEP: 05425-020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO LOPES DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 16:05 , sob o número WBTU25700306743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 5vQDieEl.

AXIOS
FIDC - NPL

manifestação acerca do memorial descritivo apresentado pela Executada a fls. 883/884.

V. PEDIDOS

26. Diante do exposto, requer-se:

a) A substituição processual do polo ativo da presente ação, com a inclusão de AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA, nos termos do artigo 778, § 1º, III, do Código de Processo Civil;

b) Por consequência, a exclusão do Banco do Brasil S/A do presente processo;

c) A juntada aos autos do instrumento de procuração anexo e habilitação dos advogados da cessionária nestes autos;

d) O direcionamento de todas as comunicações de atos processuais e intimações ao advogado HUGO LOPES DE BARROS, inscrito na OAB/MG nº 183.016, sob pena de nulidade, nos termos do art. 272, §5º do CPC;

e) **A penhora do imóvel de matrícula nº 6.432 do CRI de Presidente Epitácio, sobre o qual consta hipoteca de 1º grau em garantia à Cédula Rural 40/01875-X, executada nestes autos;**

f) Deferida a penhora requer-se, desde logo, a expedição de mandado de avaliação do imóvel;

g) Seja considerado, para fins de avaliação do imóvel de matrícula 20.746, o valor

35 3301 3460
11 5196 7883
administrativo@axioscapital.com.br
www.axioscapital.com.br

R. Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros - São Paulo/SP
CEP: 05425-020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO LOPES DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 16:05 , sob o número WBTU25700306743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 5vQDieEl.

AXIOS
FIDC - NPL

de R$ 8.659.200,00 (oito milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais).

h) <u>Homologada a avaliação nestes termos, requer-se o prosseguimento dos leilões;</u>

i) A concessão de prazo de 10 (dez) dias para manifestação acerca do memorial descritivo apresentado pela Executada a fls. 883/884.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Poços de Caldas, 19 de março de 2024

Hugo Lopes de Barros
OAB/MG nº 183.016

Ingrid Foltz Hanser
OAB/SP nº 382.073

35 3301 3460
11 5196 7883
administrativo@axioscapital.com.br
www.axioscapital.com.br

R. Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros - São Paulo/SP
CEP: 05425-020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO LOPES DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 16:05 , sob o número WBTU25700306743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 5vQDieEl.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BOTUCATU
FORO DE BOTUCATU
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP 18606-572, Fone: (14) 3112-2027, Botucatu-SP - E-mail: botucatu1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1000087-03.2017.8.26.0079**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente:	**AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**
Executado:	**Espolio de Ana Ilza Garcia Alves**

Juiz de Direito: **MARCUS VINICIUS BACCHIEGA**

Vistos.

Fls. 1026/1029: defiro o reforço da penhora. Anote-se a penhora na matrícula do imóvel apresentado, qual seja, nº 6.432 do CRI de Presidente Epitácio. Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP. Depreque-se a avaliação do imóvel.

Tendo em vista a decisão proferida no Agravo de Instrumento interposto pelo executado, mas considerando a suposta concordância dos herdeiros do inventário quanto à avaliação apresentada, manifeste-se o executado, no prazo de 5 (cinco) dias, sobre o pedido de nova avaliação.

Intime-se.

Botucatu, 15 de julho de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS BACCHIEGA, liberado nos autos em 15/07/2025 às 15:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 0ytiblDf.