



Sandrin Bombonato
advocacia

SERGIO ALEX SANDRIN
OAB/SP 300.551

MARCEL EDUARDO BOMBONATO DA SILVA
OAB/SP 335.128

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS, ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Número: 0002286-92.2025.8.26.0189

LUIS FERNANDO GOMES IEMBO, já devidamente qualificado nos autos do processo acima epigrafado, **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, que promove em desfavor de **MAURO APARECIDO PUGLIERI**, também qualificado, por meio de seu advogado e bastante procurador legal que esta subscreve, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, abaixo expor e ao final requerer:

Excelência, analisando a Certidão de Matrícula de fls. 151/160 constata-se a seguinte realidade:

- R15 - 18,761% da propriedade rural foi transmitida e passou a pertencer a LAALA Agronegócios Ltda.;
- AV16 - consolidou que o Executado é proprietário de 81,239% da propriedade enquanto LAALA Agronegócios Ltda. é proprietária de 18,761%;
- R20 - LAALA Agronegócios Ltda., transmitiu sua propriedade para FC ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS E INTERMEDIações E COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS LTDA.



Sandrin Bombonato
advocacia

SERGIO ALEX SANDRIN
OAB/SP 300.551

MARCEL EDUARDO BOMBONATO DA SILVA
OAB/SP 335.128

Quanto a assinatura da Minuta de Acordo devidamente homologada por Vossa Excelência o Executado, de livre e espontânea, deu 100% de sua propriedade em garantia, o que corresponde a 81,239% da propriedade.

Ante ao exposto, requer seja determinada a penhora de 81,239% do imóvel.

Termos em que,
pede deferimento.

Fernandópolis, 17 de dezembro de 2025.

SERGIO ALEX SANDRIN
OAB/SP 300.551


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
1ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0002286-92.2025.8.26.0189**
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Cheque**
 Requerente: **Luis Fernando Gomes Iembo**
 Requerido: **Mauro Aparecido Puglieri**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO BONAVALONTA**

Vistos.

- 1 **Defiro a penhora do imóvel (Matrícula nº 16.567, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Cardoso - SP)** de titularidade de **MAURO APARECIDO PUGLIERI**, CPF 04435930862.
- 2 **Recolha o polo interessado (não beneficiário da gratuidade)**, no prazo de **5 (cinco) dias**, as **despesas para registro da penhora (via sistema Penhora On-line/ONR/Arisp/SERP/SREI)**, sob pena de se considerar denegada a medida (Provimento CSM nº 2.684/2023). Quanto à forma de pagamento, deverá ser feito o recolhimento pela **Guia FEDTJ (Código 434-1)** no valor **R\$ 37,02**, correspondente a **1 (uma) UFESP atual (por imóvel)**. Demais orientações podem ser encontradas no Portal do TJSP (tjsp.jus.br) junto à seção "Despesas Processuais - > Infojud, Bacenjud, Renajud e análogos". **Com o recolhimento, fica determinado** à equipe de cumprimento o **registro da penhora**, que valerá como termo (CPC, art. 845, § 1º; Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 5; art. 239; NCGJ, arts. 233 a 236; NSExCGJ, Tomo II, itens 341ss). Atente-se (no cadastramento) de que o tipo de constrição é "penhora", o **percentual penhorado é de 81,239%**, o percentual constricto **da fração do executado é de 100%**, o valor da dívida é de **R\$ 329.669,60** (conforme última conta atualizada – fl. 169), confirmando-se ser o **próprio executado o proprietário ou titular do direito** sobre o imóvel na fração de **81,239%** Protocolizada a minuta, deverá ser **liberado o detalhamento (tipo de documento 1096)** e **movidos** os autos à fila "Pesquisas" para conferência **em até 5 dias úteis (não contado o dia do protocolo)**. Se **dentro deste prazo** for extraída **resposta** positiva, deverá ser **liberado o detalhamento (tipo de documento 1096)**. Porém, se **extraído o resultado** com pendência de resposta, deverá a equipe encaminhar **por e-mail (confirmando-se por telefone)** cópia desta decisão (que **valerá como ofício**) e da tela (da situação da ordem) a **todos os contatos** do **omisso** Cartório(s) de Registros de Imóveis, requisitando-se resolução em **5 (cinco) dias úteis (sob pena de desobediência)**. Decorrido **sem** os dados requisitados, **tornem conclusos**. Se **dentro deste prazo** for extraída **resposta** positiva, deverá ser **liberado o detalhamento (tipo de documento 1096)**.
- 3 Fica a parte credora **advertida** (NSExCGJ, Tomo II, item 348) de que **deverá se atentar ao**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3 DE FEVEREIRO DE 1874

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS

FORO DE FERNANDÓPOLIS

1ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

depósito prévio dos emolumentos (recomendando-se que entre em contato com a unidade de Serviço Registral respectiva), sob pena de arcar com as consequências de sua desídia (pela não averbação da penhora e por não se precaver contra terceiros de boa-fé). **Colocar e-mail do Advogado a ser cadastrado no sistema Penhora Online** Sem prejuízo, deverá o polo credor, por meio de seu(s) Advogado(s), atentarem-se à comunicação de pagamento dos emolumentos pelo e-mail (inclusive revisando eventual caixa de spam).

- 4 Registre-se que sua efetivação se dará **sobre a integralidade do bem** (indivisível), ainda que sob a posse ou detenção de terceiros (CPC, art. 845), de modo que o equivalente a eventual "quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem" (CPC, art. 843). Neste sentido: "Insurgência do exequente que requer a alienação da totalidade do imóvel penhorado, por se tratar de bem indivisível. Acolhimento. Penhora de parte ideal sobre nua-propriedade de imóvel. Tratando-se de bem indivisível, permite-se a constrição e alienação da integralidade da nua-propriedade do imóvel, convertendo-se a parte ideal dos coproprietários no produto da alienação. Aplicação do art. 843 do CPC. Precedentes do E. STJ e do E. TJSP" (TJSP - Agravo de Instrumento 2038366-40.2024.8.26.0000 - Rel. Des. José Marcelo Tossi Silva - 11ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 21/10/2024). Quanto a eventuais cláusulas restritivas (usufruto, impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade), é de se destacar que não impedem a penhora desde que respeitado o direito real do usufrutuário até sua extinção, inclusive após eventual arrematação ou adjudicação: "O nu-proprietário pode alienar o direito de propriedade, e o fato de o imóvel penhorado estar gravado com usufruto vitalício não impede a penhora. Direito ao usufruto vitalício está resguardado, e as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade têm validade enquanto perdurar a situação de usufruto" (TJSP - Agravo de Instrumento 2123380-89.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Penna Machado - 14ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 14/06/2024); "Possibilidade de penhora da nua-propriedade de fração de imóveis gravados com cláusulas de usufruto vitalício, impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade, desde que respeitado o direito real do usufrutuário, inclusive após a arrematação ou adjudicação, até que haja a sua extinção. Precedentes do STJ" (TJSP - Agravo de Instrumento 2189949-09.2023.8.26.0000 - Rel. Des. Mendes Pereira - 15ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 07/11/2023).
- 5 Por ora, **o encargo de depositário ficará sob responsabilidade do executado** (CPC, art. 840, § 2º), pois não há oposição do credor documentada em eventual dilapidação somada ao interesse em assumir o depósito. Registre-se **não haver depositário judicial disponível para esta circunstância** (CPC, art. 840, § 1º), pois seus custos absorveriam o produto da execução (CPC, art. 836). Neste sentido: "Ausência de depositário judicial. Incidência do art. 840, §§ 1º e 2º, do CPC e Súmula 319 do C. STJ" (TJSP - Agravo de Instrumento 2091079-26.2023.8.26.0000 - Rel. Des. Rodrigues Torres - 28ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 14/11/2023); "Execução que se realiza no interesse do credor, cujas medidas devem ser compatíveis com o princípio da menor onerosidade. Ausência de impedimento de que o próprio devedor seja constituído como depositário do imóvel, conforme inteligência do art. 840 do CPC" (TJSP - Agravo de Instrumento 2036635-43.2023.8.26.0000 - Rel. Des. Amaro Thomé - 15ª Câmara de Direito Público - Julgado em 27/03/2023); "Penhora sobre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS

FORO DE FERNANDÓPOLIS

1ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

direitos possessórios do imóvel. Nomeação da executada como depositária fiel. Insurgência. Descabimento. Constrição que não permite cômoda remoção, nos termos do art. 840, § 2º, 1ª parte, do CPC. Decisão mantida" (TJSP - Agravo de Instrumento 2347312-25.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Enio Zuliani - 4ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 25/11/2024).

- 6 Recolha o polo ativo, no prazo de 5 (cinco) dias, as **despesas de condução de Oficial de Justiça** (CPC, art. 247), sob pena de denegação da medida e arquivamento. Quanto à forma de pagamento, deverá ser feito o recolhimento pela Guia GRD no valor de **R\$ 111,06 (por alvo, exceto se houver mais de um no mesmo endereço ou contíguo)**, correspondente a 3 (três) Ufesp, devendo o polo ativo se atentar à emissão de guias distintas para cada Comarca em que cumprido(s) o(s) mandado(s). Demais orientações podem ser encontradas no Portal do TJSP (tjsp.jus.br) junto à seção "Despesas Processuais->Diligência dos Oficiais de Justiça". Com o recolhimento, expeça-se mandado de constatação (a respeito da situação do bem e de quem estiver na sua posse), penhora e respectiva avaliação (valendo esta decisão como tal e, se necessário, lançando-se mão da Central Compartilhada - Comunicado Conjunto nº 248/2023).
- 7 **Fica determinada (no mesmo ato) a intimação** da parte executada a respeito da penhora, constatação e avaliação (CPC, art. 841, § 3º), bem como para que não imponha quaisquer embaraços ao ato (CPC, art. 774, III e IV; art. 77, IV e § 1º), sob pena de **automática multa por ato atentatório no montante de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do débito** (CPC, art. 774, § único). Neste sentido: "Inconformismo do executado contra decisão que lhe impôs multa por ato atentatório à dignidade da Justiça devido à não indicação de bens passíveis de penhora. Embaraço à realização da penhora. Possibilidade de aplicação de multa. Artigo 774, III, do Código de Processo Civil. Decisão mantida" (TJSP – Agravo de Instrumento 2290088-32.2024.8.26.0000 – Rel. Des. Décio Rodrigues – 21ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 31/10/2024). Entretanto, atente-se de que, formalizada a avaliação e não estando presente a parte executada (ou eventual representante), sua intimação será presumida (CPC, art. 841, § 4º; art. 274, § único) ou se dará por Advogado constituído (CPC, art. 841, § 1º; art. 272).
- 8 **Fica determinada (no mesmo ato) a intimação** de eventual cônjuge ou companheiro(a) da parte executada (CPC, art. 842) a respeito da penhora (devendo o Oficial de Justiça confirmar esta circunstância durante a diligência), ressalvada a hipótese de o regime ser da separação absoluta.
- 9 Recolha o polo ativo, no prazo de 5 (cinco) dias, as **despesas para intimação do cônjuge do devedor pelo Correio** (CPC, art. 247), sob pena de denegação da medida e arquivamento. Quanto à forma de pagamento, deverá ser feito o recolhimento pela Guia FEDTJ (Código 120-1) no valor de **R\$ 32,75**, correspondente à Carta registrada unipaginada com AR digital (por alvo nesta modalidade). Demais orientações podem ser encontradas no Portal do TJSP (tjsp.jus.br) junto à seção "Despesas Processuais->Despesas postais com citações e intimações". Com o recolhimento, intem-se da penhora (cônjuge do devedor) por Carta AR (CPC, art. 841, § 2º; art. 842; art. 854, §§ 2º e 3º) para que comprove (se o caso), no prazo de **5 (cinco) dias**: a) se os bens são impenhoráveis; b) se a penhora é excessiva. A


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
1ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Gonçalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

forma de intimação é **pelos Correios**, pois: a) o endereço é atendido; b) não há representação por Advogado; c) não se trata de incapaz, preso ou revel citado por edital. O endereçamento se dará junto **último endereço informado ou onde tenha sido citado/intimado**, **presumindo-se válida** a intimação (ainda que ausente) quando não comunicada previamente a impossibilidade de recebimento (CPC, art. 841, §§ 2º e 4º; art. 274, § único).

- 10 Em 5 (cinco) dias, manifeste-se a parte credora sobre a finalidade da penhora (se de **adjudicação** ou de **alienação por iniciativa particular ou em leilão judicial** – CPC, art. 825, I e II; art. 879, I e II). Havendo pretensão de adjudicação, se o valor do bem (ou direitos aquisitivos) for superior ao da dívida, deverá o **credor interessado** (de imediato) depositar a diferença (CPC, art. 876, § 4º, I) em favor da parte executada (titular do bem).
- 11 Em 5 (cinco) dias, manifeste-se a parte credora sobre a **intimação de terceiros interessados** titulares de eventuais direitos vinculados ao bem (CPC, art. 799; 889 e 843), devendo analisar (de forma detalhada) a matrícula e qualificá-los com endereços (ou pleitear respectivas pesquisas sistêmicas para tanto). Registre-se que **a omissão do polo exequente impedirá a alienação judicial** (CPC, art. 799; 889 e 843). Embora **não seja requisito para a consumação da penhora**, a intimação destes sujeitos (eventual coproprietário, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso; promitente comprador ou vendedor; superficiário, enfiteuta, concessionário, cônjuge etc) é fundamental para uma **alienação** do bem, em especial ao exercício de direito de preferência. Neste sentido: “Necessidade de intimação do cônjuge da penhora sobre bem imóvel ou direito real sobre imóvel, salvo se casado em regime de separação absoluta. **Intimação dos coproprietários e do credor fiduciário/hipotecário que deverá ocorrer antes da alienação judicial do bem**, nos termos do artigo 889, II e V, do CPC” (TJSP - Agravo de Instrumento 2345382-69.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Maria Salete Corrêa Dias - 20ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 26/11/2024). Afinal, o objetivo é resguardar que terceiros reivindiquem seus direitos, tal como o credor com penhora anteriormente averbada (que poderá pleitear a instauração de concurso de credores no juízo responsável pela primeira penhora). Neste sentido: “Concurso de credores. Competência para o processamento do concurso de credores. O juízo competente é aquele responsável pela primeira penhora que recai sobre os imóveis. Precedentes do STJ e deste TJSP” (TJSP - Agravo de Instrumento 2223485-50.2019.8.26.0000 - Rel. Des. Álvaro Torres Júnior - 20ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 07/08/2023).
- 12 Atentem-se as partes de que **a indisponibilidade de bem imóvel não impede a sua penhora ou mesmo a alienação judicial**. Neste sentido: “Indisponibilidade que obsta à disposição do bem pela parte devedora, mas não impede eventual penhora posterior nem a consequente alienação judicial do bem. Precedentes” (TJSP - Agravo de Instrumento 2112929-05.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Simões de Almeida - 13ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 25/10/2024); “Imóvel com matrícula bloqueada por decisão judicial em ação pauliana à qual a presente execução não se vincula. **Averbação da penhora que, entretanto, não será obstada pela prévia averbação da indisponibilidade decretada por juízo distinto**,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
1ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

conforme precedentes deste E. Tribunal de Justiça, da E. Corregedoria Geral da Justiça e do item 413 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça” (TJSP - Agravo de Instrumento 2229469-39.2024.8.26.0000 - Rel. Des. José Marcelo Tossi Silva - 11ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 04/12/2024). Entretanto, em 5 (cinco) dias, manifeste-se a parte credora sobre a **intimação de terceiros interessados titulares de eventuais direitos vinculados ao bem** (CPC, art. 799; 889 e 843), devendo analisar (de forma detalhada) a matrícula e qualificá-los com endereços (ou pleitear respectivas pesquisas sistêmicas para tanto).

- 13 Cumprida a diligência, dê-se vista às partes por ato ordinatório (5 dias). Em caso de inércia do polo credor, o processo será automaticamente suspenso por prazo indeterminado (art. 176, parte final, das NCGJ; e art. 921, do CPC) e arquivado provisoriamente (61614).
- 14 Intimem-se. Fernandópolis, 18 de dezembro de 2025.

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

Nota ao cartório: Aguardar na fila "Ag. Decurso de Prazo" por **10 dias úteis**.



Sandrin Bombonato
advocacia

SERGIO ALEX SANDRIN
OAB/SP 300.551

MARCEL EDUARDO BOMBONATO DA SILVA
OAB/SP 335.128

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS, ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Número: 0002286-92.2025.8.26.0189

LUIS FERNANDO GOMES IEMBO, já devidamente qualificado nos autos do processo acima epigrafado, **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, que promove em desfavor de **MAURO APARECIDO PUGLIERI**, também qualificado, por meio de seu advogado e bastante procurador legal que esta subscreve, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, abaixo expor e ao final requerer:

Excelência, as fls. 111 restou determinada a intimação do Executado para pagamento do crédito em prazo máximo de 05 (cinco) dias sob pena de atos executórios.

O Executado foi regularmente intimado contudo, ficou inerte quanto ao pagamento.

O crédito atualizado perfaz R\$ 328.186,48 (trezentos e vinte e oito mil, cento e oitenta e seis reais e quarenta e oito centavos) vejamos:



Sandrin Bombonato
advocacia

SERGIO ALEX SANDRIN
OAB/SP 300.551

MARCEL EDUARDO BOMBONATO DA SILVA
OAB/SP 335.128

Valor da Última Atualização	R\$ 292.709,83
Data do Acordo	10/2025
Índice na data do Acordo	8,257231
Índice Atual	8,257231
Subtotal	R\$ 292.709,83
Juros de 1% ao mês = 1%	R\$ 2.927,09
Subtotal	R\$ 295.636,92
Sucumbência de 10% - Cláusula 4	R\$ 29.563,69
Subtotal	R\$ 325.200,62
Custas fls. 108	R\$ 45,17
Custas Averbação Penhora	R\$ 2.829,63
Custas Sisbajud	R\$ 111,06
<u>VALOR TOTAL DA EXECUÇÃO</u>	<u>R\$ 328.186,48</u>

Ainda, quanto ao envio do imóvel Matrícula n. 16.567 do SRI Cardoso/SP para hasta pública, informa que procedeu pela juntada da Certidão de Matrícula as fls. 116/125.

Ante ao exposto, requer:

01 - seja deferida a tentativa de penhora "on-line" através do sistema SISBAJUD na modalidade Teimosinha, do valor total da execução, qual seja, R\$ 328.186,48 (trezentos e vinte e oito mil, cento e oitenta e seis reais e quarenta e oito centavos);



Sandrin Bombonato
advocacia

SERGIO ALEX SANDRIN
OAB/SP 300.551

MARCEL EDUARDO BOMBONATO DA SILVA
OAB/SP 335.128

02 – requer seja deferido, desde já, mandado de avaliação do imóvel matrícula n. 16.567 do SRI Cardoso/SP para fins de hasta pública.

Termos em que,
Pede deferimento.

Fernandópolis, 07 de novembro de 2025.

SERGIO ALEX SANDRIN
OAB/SP 300.551