

DECISÃO

SM HOTÉIS S/A, executada em diversos processos em trâmite nas Varas do Trabalho de Salvador, requereu ao Juízo de Conciliação de 2ª Instância deste Regional, em petição posteriormente encaminhada a esta Coordenadoria de Execução e Expropriação, que fosse aberto regular Procedimento de Conciliação Global, centralizando as execuções contra ela voltadas. Para tanto, indicou bem, que seria o "único patrimônio da requerente", o qual poderia ser alienado para pagamento, ainda que parcial, do montante do seu débito. Na mesma oportunidade, indicou interessado na aquisição do bem, justamente a pessoa física (Sr. Jayme Oliveira do Amor) que arrematou, nos autos do processo nº 0091200-44.1990.5.05.0012, o imóvel onde funcionava o antigo "San Marino Hotel".

Anexou à sua petição lista dos processos em que figura no polo passivo e cópia do registro imobiliário do bem imóvel indicado à alienação.

Consoante previsão inserida no art. 2º do Provimento Conjunto GP/CR nº 10/2015, compete à Coordenadoria de Execução e Expropriação, entre outras tarefas:

*"III - subsidiar as Varas do Trabalho com atuação direta ou indireta nas execuções contra os grandes devedores;
IV - promover a efetividade da execução no TRT5, atuando na unificação dos atos de constrição judicial contra um mesmo devedor ou grupo econômico".*

No caso em exame, a princípio, não nos pareceu necessária a instauração do procedimento de unificação da penhora por não ser a Executada uma "grande devedora".

No entanto, a melhor análise da situação trazida a Juízo revelou ser necessária a unificação.

Deveras, o resultado da alienação do imóvel do antigo "San Marino Hotel" não foi suficiente para quitar todos os processos ajuizados contra a Requerente em curso nessa Justiça especializada. Por outro lado, cancelar a alienação do bem restante nos moldes sugeridos pela Requerente, apenas pelo fato de o adquirente do imóvel contíguo ter manifestado interesse na área restante àquela por ele arrematada importaria em evidente prejuízo aos Exequentes que ainda não tiveram seus créditos satisfeitos.

Assim, a providência inicialmente adotada por este Juízo foi determinar a avaliação

Firmado por assinatura digital em 20/11/2018 12:37 pelo sistema AssineJus da Justiça do Trabalho, conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira. Assinado por FRANKLIN CHRISTIAN GAMA RODRIGUES. Confira a autenticidade deste documento em <http://www.trt5.jus.br/default.asp?pagina=autenticidadeDoc> Identificador de autenticação: 10118112002094869362.

do imóvel, particularmente para que o Oficial de Justiça verificasse dois aspectos primordiais:

- 1) a existência de acesso autônomo ao aludido imóvel, o que o tornaria desvinculado daquele anteriormente alienado (do San Marino Hotel);
- 2) a compatibilidade entre o valor oferecido pelo Sr. Jayme Oliveira do Amor e o valor de mercado do bem.

Efetuada a reavaliação, restou constatado que a área ainda não arrematada corresponde ao andar térreo de um prédio anexo ao hotel, composta de "*um antigo restaurante e o auditório, com depósito e sanitários, ocupando toda a área do terreno*". Certificou a Oficiala de Justiça que esta área pode ser desmembrada do imóvel arrematado. Por fim, realçou a Oficiala que "*pela dificuldade de desmembramento, ainda que possível, além da ausência de garagens ou local destinado à estacionamento, atribuo ao imóvel o valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil Reais)*" (grifos acrescentados).

Disso resulta que não há necessidade de que o bem seja oferecido prioritariamente ao adquirente do imóvel vizinho, atendendo-se, assim, aos princípios da impessoalidade, da publicidade e da efetividade.

Por medida de cautela, cuidou este Juízo de notificar o Sr. Jayme Oliveira do Amor para que este confirmasse se a área não arrematada nos autos do processo nº 0091200-44.1990.5.05.0012 é aquela descrita no auto de avaliação, tendo havido a expressa concordância dele, que, inclusive, realçou a manutenção da proposta de aquisição do imóvel.

Portanto, considerando-se o interesse demonstrado pelo devedor em quitar o seu passivo trabalhista, a aptidão do bem ofertado para garantia das execuções, o manifesto benefício para os credores e os fundamentos acima lançados quanto à "independência" do imóvel em relação ao antigo "San Marino Hotel", anteriormente alienado em hasta pública por esta Justiça, decidem os Juízes da Central de Execução **INSTAURAR O PROCEDIMENTO DE UNIFICAÇÃO DE PENHORA**, o que abrangerá todos os processos em fase de execução voltados contra a empresa **SM HOTÉIS S/A**, alcançando, pois, tanto os listados na relação apresentada pela Requerente, quanto os ali eventualmente excluídos, mas em trâmite nas Varas do Trabalho deste Regional, cuja habilitação dependerá, tão somente, de iniciativa dos Juízos da execução originária, nos termos que serão, a seguir, cuidadosamente explicitados, para compreensão de todos os envolvidos:

a) fica eleito como cabecel o processo nº 0000158-29.2014.5.05.0025, **no qual deverão ser realizados todos os atos dirigidos à quitação dos créditos exequendos transitados em julgado e liquidados em face da executada SM HOTÉIS S/A, onde ainda serão decididos todos os incidentes intrinsecamente**

Firmado por assinatura digital em 20/11/2018 12:37 pelo sistema AssineJus da Justiça do Trabalho, conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira. Assinado por FRANKLIN CHRISTIAN GAMA RODRIGUES. Confira a autenticidade deste documento em <http://www.trt5.jus.br/default.asp?pagina=autenticidadeDoc> Identificador de autenticação: 10118112002094869362.

relacionados à penhora unificada e atos de expropriação, mantida a tramitação das demais execuções perante suas varas de origem;

b) considerando a ausência de resposta compatível com a expectativa gerada pela lista apresentada pela própria Requerente/Executada, expeça-se novo ofício às Varas do Trabalho do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região para que forneçam, no prazo de dez dias, cálculos atualizados de cada execução, com data de ajuizamento da ação e de nascimento dos exequentes, para habilitação no presente procedimento de penhora unificada, exclusivamente por meio eletrônico (no endereço dhp_penhoraunificada@trt5.jus.br), bem assim de que deverão intimar todos os advogados habilitados nos processos individuais, por meio do DJE, com cópia da presente decisão, para ciência;

c) obtidas as respostas, deve a Secretaria do Núcleo de Hastas Públicas confeccionar planilha de processos com a ordem cronológica de ajuizamento das ações e mecanismos de atualização de valores, observadas as prioridades informadas pelas Varas de Origem relativamente às preferências legais do idoso e trabalhadores acometidos de moléstia grave (art. 39, Provimento Conjunto GP-GCRT5 nº 00010/2015);

d) deve a Secretaria do NHP, ainda, expedir edital de convocação de advogados interessados a compor a comissão de credores para que o manifestem no prazo de 15 dias perante o processo-cabecel de nº 0000158-29.2014.5.05.0025, bem como comunicar à OAB/BA e à ABAT (Associação Baiana de Advogados Trabalhistas) a respeito do presente procedimento de penhora unificada instaurado em face da SM HOTÉIS S/A, com cópia desta decisão, para que indiquem os advogados que têm interesse em integrar a comissão dos credores, que será, doravante, a representante processual dos credores neste feito;

e) cuide a Secretaria de publicizar a instauração de procedimento de penhora unificada em face da empresa SM HOTÉIS S/A no site do TRT, mediante comunicação à SECOM.

Formada a comissão de credores, prosseguirá o feito com a tentativa de alienação do bem.

Por se tratar de imóvel em área nobre da Cidade, afigura-se mais adequada a tentativa de alienação por venda direta.

Vale transcrever o quanto disposto no art. 880 do CPC, de aplicação subsidiária e supletiva:

“Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

§ 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a

Firmado por assinatura digital em 20/11/2018 12:37 pelo sistema AssineJus da Justiça do Trabalho, conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira. Assinado por FRANKLIN CHRISTIAN GAMA RODRIGUES. Confira a autenticidade deste documento em <http://www.trt5.jus.br/default.asp?pagina=autenticidadeDoc> Identificador de autenticação: 10118112002094869362.

forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel.

§ 3º Os tribunais poderão editar disposições complementares sobre o procedimento da alienação prevista neste artigo, admitindo, quando for o caso, o concurso de meios eletrônicos, e dispor sobre o credenciamento dos corretores e leiloeiros públicos, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos que 3 (três) anos.

§ 4º Nas localidades em que não houver corretor ou leiloeiro público credenciado nos termos do § 3º, a indicação será de livre escolha do exequente.”

No caso em exame, considerando o montante habilitado no presente procedimento de penhora unificada, levando ainda em conta a inegável crise no mercado imobiliário, revela-se razoável fixar o lance mínimo para venda direta em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de Reais).

Visando a obtenção do melhor resultado possível, o procedimento de alienação direta deve ser realizado em duas etapas. Inicialmente, deve ser publicado edital informando aos eventuais interessados que devem apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, por escrito, em envelope lacrado e rubricado, através de um dos leiloeiros credenciados neste Regional, propostas de aquisição do imóvel penhorado. Este procedimento de alienação particular de bem penhorado deve observar o quanto previsto no art. 18 do Provimento Conjunto GP-GCR 10/2015 deste Tribunal.

No primeiro dia útil seguinte ao termo final do prazo fixado no edital, às 16h, no 11º Andar do Fórum Juiz Antônio Carlos Araújo de Oliveira, situado na Rua Miguel Calmon, 285, Comércio – Salvador-BA, será realizada sessão pública de abertura dos envelopes. Caso a diferença entre o maior lance e os demais (ou um deles) não seja superior a 10% (dez por cento) do maior lance, será imediatamente aberta a oportunidade para que todos os interessados que apresentaram tempestivamente propostas que se encontrem nesta faixa de corte (mínimo de 90% do maior lance) possam oferecer lances, verbalmente, com acréscimo mínimo de 10.000,00 (dez mil Reais) ao maior lance até então dado.

Ao final, quando ultrapassado o limite de tempo fixado pela autoridade que esteja presidindo o procedimento sem novos lances, será declarada vencedora a pessoa que tiver fornecido o maior lance até então vigente.

Para participar da etapa presencial do procedimento, o interessado deve comparecer na data e local acima indicados, portando documentos de identificação, ou se fazer representar por pessoa devidamente habilitada para tanto, dotada de poderes específicos para atuar em nome da pessoa física ou jurídica interessada na aquisição do imóvel, o que será averiguado antes de ser iniciada a rodada de lances verbais.

Nos termos do art. 18 do Provimento GP/CR nº 10/2015, deste Regional, admite-se o *“parcelamento em no máximo seis vezes, a critério do Juízo da execução, sempre com entrada correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da alienação”*. Se deferido o parcelamento, o valor ainda devido será garantido com hipoteca incidente sobre o próprio imóvel, salvo se aceita outra garantia ofertada pelo adquirente.

Os honorários dos Leiloeiros, a cargo do adquirente, serão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do maior lance, sendo tal montante rateado em frações iguais entre aqueles Leiloeiros que efetivamente apresentarem envelopes com propostas válidas e tiverem comprovado nos autos ter providenciado a publicação da oferta em, pelo menos, um jornal de grande circulação, durante três dias alternados. Vale destacar que o montante da comissão do Leiloeiro deverá ser acrescentado ao valor da proposta apresentada, não sendo desta subtraído.

Assim, deverá ser expedido Edital de venda direta do bem imóvel penhorado no presente procedimento, observados os ditames acima fixados, garantindo-se a mais ampla publicidade, inclusive por outros meios de comunicação (a ser realizada pela Executada e pelos Leiloeiros habilitados a funcionar no procedimento).

Observe-se que na descrição do bem no edital deve constar o quanto relatado no auto de avaliação.

O adquirente arcará com as despesas para averbação das benfeitorias não registradas, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 5º do multicitado Provimento Conjunto nº 10/2015.

Quando da publicação do edital, OFICIE-SE à Advocacia-Geral da União na Bahia, à Procuradoria-Geral do Estado da Bahia e à Procuradoria-Geral do Município de Salvador e INTIME-SE a Comissão de Credores e a executada.

Cumpra-se.

Salvador, 14 de novembro de 2018.

Firmado por assinatura digital em 20/11/2018 12:37 pelo sistema AssineJus da Justiça do Trabalho, conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira. Assinado por FRANKLIN CHRISTIAN GAMA RODRIGUES. Confira a autenticidade deste documento em <http://www.trt5.jus.br/default.asp?pagina=autenticidadeDoc> Identificador de autenticação: 10118112002094869362.

Juízes da Coordenadoria de Execução e Expropriação – Núcleo de Hastas Públicas

FRANKLIN CHRISTIAN GAMA RODRIGUES – Juiz Titular Coordenador

CARLA FERNANDES DA CUNHA – Juíza do Trabalho

REBECA AGUIAR PIRES ACCIOLY – Juíza do Trabalho