

ANZOATEGUI.COM.BR

OABPR-394

**ANZOATEGUI ADVOGADOS -
ASSESSORIA EM CASOS DE
RECUPERAÇÃO JUDICIAL,
ENVOLVENDO EXECUÇÃO E
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - LEI N°
9.514/97**

**ANZOATEGUI@HABITACAO.COM.BR -
WHATSAPP: (41) 9 9923-8790**





ANZOATEGUI ADVOGADOS:

§ Escritório com mais de 25 anos de experiência e mais de 15.000 clientes atendidos no Brasil;

§ Estruturação e capacitação de escritório de advocacia às demandas de revisão contratual, impugnação de atos expropriatórios e executórios, seja no âmbito extrajudicial e judicial, bem como análise de riscos e processuais em estágio avançado de dívidas e de expropriação de bens de devedores, com consistente atuação nos Tribunais Superiores na matéria envolvendo alienação fiduciária, leilões de bens e demais tipos de execuções e medidas expropriatórias.

SOBRE O ESCRITÓRIO

A Anzoategui Advogados é um escritório de advocacia especialista em resolução de Dívidas e suspensão e anulação de leilões extrajudiciais, apresentando soluções para pessoas físicas e jurídicas, independentemente da fase processual ou administrativa, em todo o Brasil há mais de 25 anos.

Dentre as especialidades do escritório estão as soluções empresariais na área de resolução de dívidas, defesas em execuções, empréstimos e expropriações de imóveis, ultimamente prestando assessoria em casos de Recuperação Judicial quando envolve Alienação Fiduciária e execuções avançadas à defesa do executado, em face de credores.

A Anzoategui Advogados também tem especialidade no atendimento de processos judiciais em situações avançadas e de alta complexidade em matéria de Dívidas em qualquer instância, especialmente em Tribunais Superiores.

Neste sentido, atendemos departamentos jurídicos, empresas e escritórios nesta especialização, especialmente já em situação avançada de cumprimento de sentença, em leilões extrajudiciais e judiciais, bem como em recursos nos Tribunais Superiores, mediante, análise total do processo e sua solução jurídica.

SOBRE ORLANDO ANZOATEGUI JR.



Advogado graduado pela Universidade Estadual de Maringá em 1994, pós-graduação em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina, com especialização em Direito Financeiro, Bancário, Imobiliário, Alienação Fiduciária, Sistema Financeiro da Habitação e Urbanístico. Presidente da Comissão da Habitação e Urbanismo OAB-PR (2004-2006). Autor de diversos artigos e palestras.





DIREITO RECUPERACIONAL, FALIMENTAR E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: QUAIS OS EFEITOS E AS SOLUÇÕES JURÍDICAS? ASPECTOS CONTROVERSOS E NULIDADES

Há caminhos que as empresas em dificuldades financeiras podem traçar a sua recuperação por meios legais e extrajudiciais visando a continuidade de suas atividades mesmo com sérias pendências. Tratam-se de mecanismos visando a recuperação da empresa, como também em casos de falência, para que a Pessoa Jurídica possa dar consecução ou encerrar suas atividades de acordo com o previsto na legislação e ao mercado.

Todavia, um problema relevante no processo da Recuperação Judicial é a Alienação Fiduciária que recai sobre imóveis alienados dos recuperandos, obstaculizando muitas vezes a resolução da questão porque trata-se de propriedade consolidada em nome do credor, o que afeta até mesmo a conciliação e a atos que poderiam definir melhor a situação financeira e econômica. A assessoria especializada em alienação fiduciária seja para os recuperandos ou até mesmo aos administradores judiciais, visa atentar para fatores formais e materiais envolvendo todo o procedimento expropriatório e pontuar irregularidades e caminhos a regularizar a situação mais em prol do executado e recuperando, sempre em obediência ao cumprimento da legislação pertinente à matéria.

A Anzoategui Advogados é composta por advogados e paralegais especializados na discussão jurídico-financeira dos mais variados casos, possibilitando atuação em perícias e impugnação de cálculos, divergências no Plano de Recuperação Judicial, bem como de assessoramento junto ao administrador judicial e negociação.

De forma contemporânea, diante das recentes mudanças nos procedimentos de recuperação de empresas e julgados sobre a matéria de legislação da alienação fiduciária e de execuções judiciais que afetam o processo de Recuperação Judicial é que a Anzoategui Advogados encontra-se adequada para prestar sua assessoria às empresas em dificuldades financeiras e econômicas.



ATUAÇÃO EM CASOS COMPLEXOS E DE DIFÍCIL RESOLUÇÃO EM DÍVIDAS BANCÁRIAS, CREDITÓRIAS, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E EXECUÇÕES JUDICIAIS

O escritório Anzoategui Advogados - especialista em discussão de dívidas junto a bancos, financeiras e patrimoniais tem sido contratado por pessoas físicas, jurídicas, departamentos jurídicos e escritórios de advocacia para atuar em conjunto, interpor e dar consecução em demandas em situações avançadas de execuções e Tribunais superiores visando a impugnações de valores, atos judiciais e julgados inconstitucionais a resguardar



direitos e patrimônios do cliente, com atuação em todo território nacional.

Trabalhamos na análise e impugnações das mais variadas irregularidades e abusividades imputadas em execuções, alienação fiduciária, leilões extrajudiciais e judiciais, sob foco de análise em linha do tempo e técnicas financeiras a demonstrar descumprimentos de exigências legais no ato judicial, onerosidades excessivas e cálculos em provas periciais.

Neste sentido, atuamos em:

- Recursos em Processos de Dívidas
- Contestação de Dívidas Judiciais e Financeiras
- Liquidações de Sentença e Impugnações
- Impugnações em Execuções
- Impugnações em Leilões Judiciais
- Análises de Perícias Contábeis
- Nulidades de Atos expropriatórios e executórios em alienações fiduciárias em qualquer fase
- Suspensão de Leilão Judiciais e extrajudiciais

ATUAÇÃO NOS TRIBUNAIS SUPERIORES

Entre um dos trabalhos mais conhecidos do escritório é a especialidade em recursos nos tribunais superiores, processos substabelecidos ou não, impugnações de cálculos em julgados, execuções de sentenças, leilões judiciais e em situações avançadas e de alta complexidade em matéria de Dívidas e atos expropriatórios em geral.

Atendemos advogados, pessoas físicas, empresas e departamentos jurídicos em situações processuais avançadas e nos Tribunais Superiores, sendo a equipe da Anzoategui Advogados composta por advogados, economistas, contadores e paralegais na área financeira, econômica e administrativa.



DIFERENCIAIS

Contamos com uma equipe especializada de advogados, contadores e paralegais há mais de 25 anos na área do Sistema Financeiro da Habitação, totalmente apta a desempenhar serviços de excelência capacitada a firmar parcerias assertivas com escritórios em cada cidade do Brasil.

Em nosso sistema de trabalho, atuamos em conjunto com outros advogados, bem como clientes indicados para ajuizar ações ou dar segmento em processos já existentes, em qualquer instância ou fase processual, especialmente em fases mais avançadas, cumprimento de sentença e já em expropriação por leilão judicial ou extrajudicial.

Neste contexto, o advogado parceiro poderá atuar de duas maneiras: atendendo atuando em conjunto, ou tão somente indicar o caso. Quanto aos honorários advocatícios, os valores da parceria serão convencionados na medida da atuação dos advogados parceiros, proporcionalmente, em cada caso.



MATÉRIAS DE ATUAÇÃO - DIREITO MATERIAL

- Revisão Contratual em geral;
- Consignação em Pagamento Judicial e Extrajudicial, com purgação da mora;
- Recálculo do valor da prestação e do saldo devedor, com parecer técnico assinado por especialista, apropriado tanto para análise e tentativa de acordo extrajudicial, quanto para ingresso da ação judicial;
- Suspensão e anulação de leilão judicial e extrajudicial - Alienação Fiduciária;
- Ação de distrato com construtoras;

- Assessoria, análise e consultoria nos contratos de financiamentos da habitação e bancários em geral;
- Quitação da dívida de financiamento por duplicidade de contratos com FCVS;
- Repetição de Indébito para contratos quitados e liquidados;
- Substituição de sistemas de amortização - Tabela Price e demais;
- Restituição e devolução em dobro de taxas e encargos ilegais cobrados no início e durante a contratação;
- Ações contra empresas seguradoras do SFH - Diminuição de valor e substituição da empresa;
- Conciliação, mediação e arbitragem nos contratos de financiamento;
- Ação por vícios e defeitos de construção;
- Indenizações por danos morais e extrapatrimoniais nos contratos habitacionais;
- Meios de defesas em quaisquer atos expropriatórios e desapossatórios do bem;
- Ação de devolução de todas as parcelas pagas no financiamento no caso de perda do imóvel em leilão extrajudicial;
- Regularização de contratos de gaveta e de cessão de débitos e créditos do SFH.



MATÉRIAS DE ATUAÇÃO – DIREITO PROCESSUAL

- Ação de Revisão Contratual em geral;
- Consignação em pagamento judicial e extrajudicial;
- Tutela de Urgência e de Evidência - Valores controversos e incontroversos no SFH;
- Embargos à execução - Lei Especial Hipotecária Nº 5.741/71 e CPC;
- Medidas de Defesa, exceção de pré-executividade e anulatória de execuções judiciais, extrajudiciais e Alienação Fiduciária;

- Acompanhamentos e elaboração de recursos junto aos tribunais de Justiça, STF e STJ em matérias específicas do SFH;
- Bancos de dados jurisprudencial e doutrinário do SFH;
- Conciliação, mediação e arbitragem nos contratos de financiamento;
- Meios de defesas em quaisquer atos expropriatórios e desapossatórios;
- Cálculo matemático - Financeiro e perícias;
- Assessoria jurídico-financeira - Elaboração de cálculo, pareceres e perícia técnico-contábil;
- Suspensão e anulação de leilões;
- Proposituras de medidas judiciais e administrativas visando a suspensão e anulação de leilões no âmbito judicial e extrajudicial;
- Medidas de defesa em ações possessórias e expropriatórias de bens imóveis;
- Procedimentos administrativos objetivando a negociação, conciliação e sustação de leilões.

DECISÕES FAVORÁVEIS

Existem diversas decisões favoráveis publicadas pelos tribunais para anulação e suspensão de leilões de imóveis em alienação fiduciária. As condições de suspensão e anulação de atos expropriatórios variam muito, mas trouxemos o resumo de um caso, que pode ser consultado publicamente nos tribunais pátrios (ocultamos o nome para não expor o autor):

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - TJSP

Por outro lado, evidente o pedido da demora, visto que já consolidada a propriedade do imóvel em favor do banco requerido (fls.81) e designa para a presente data o primeiro leilão (fls.82/84). Diante do exposto, DEFIRO pedido de tutela e urgência para suspender o leilão extrajudicial do imóvel objeto da matrícula 155.020 do 16º Serviço de Registro de Imóveis da Capital, bem como determino o depósito em juízo das parcelas em atraso, no prazo de 10 dias, e das prestações vincendas, sob pena de revogação da tutela, além de vedar o registro de eventual carta de arrematação até ulterior decisão. Servirá uma via da presente decisão ofício. Providencie o requerente o endereçamento ao banco, leiloeiro e 16º Serviço de Registro de Imóveis da Capital

PROCESSO N°: 1113196-92.2018.8.26.0100

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL - TJDF

"Assiste razão, todavia, aos apelantes quanto à alegação de que não foram intimados pessoalmente sobre a hora, o local e as demais condições do leilão extrajudicial (...) É certo que o § 2º-A do artigo 27 do diploma legal em questão, o qual preceitua que "para os fins do disposto nos §§ 1 e 2 deste artigo, as datas, horários locais dos leilões serão comunicados ao devedor o mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico", foi incluído pela redação dada Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou seja, em data posterior à consolidação da propriedade em favor do ora apelado e aos leilões extrajudiciais - que datam do ano de 2016. Contudo, a despeito de não haver legislação específica àquela época em relação à exigência de comunicação prévia dos devedores acerca das especificações do leilão extrajudicial, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já vinha se posicionando no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante sobre a data da realização do leilão, dos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97. Logo, a falta de comunicação do referido procedimento extrajudicial configura vício citado regramento, pela Lei nº 13.465/17, veio a consolidar entendimento já esposado por aquela colenda Corte Judicial.

PROCESSO Nº: 0717077-16.2017.8.07.0001

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MATO GROSSO DO SUL - TJMS

Por esse prisma, e pela análise da inicial e dos documentos a ela acostados, verifica-se presente a fumaça do bom direito (*fumus boni iuris*), porquanto pode ser possível no julgamento meritório declarar-se a eventual nulidade do processo de notificação questionado. De outro vértice, há perigo da demora (*periculum in mora*) na medida em que, não sendo deferida a liminar, os atos expropriatórios seguirão a termo e haverá a efetiva consolidação da propriedade do imóvel em favor de terceiros, podendo resultar em lesão grave e de difícil reparação aos requerentes e, quiçá, terceiros de boa-fé. Não bastasse, deve-se levar em conta o poderio econômico de cada um dos envolvidos na demanda, sendo flagrante que a parte requerente é a parte mais fraca, não podendo, por isso, até decisão final do pedido de nulidade, ficar à mercê das ações unilaterais. expropriatórias que estão sendo praticadas. Assim, em juízo de cognição sumária e muito precária, registre-se, com a exposição sucinta que decisão de tal jaez requisita para não se entrar precocemente no âmago da quaestio - tal como declinado alhures -, tenho que a medida pleiteada deve ser deferida, porquanto a sustentação do pedido traz conotação

de que, se não atendido, estará esvaziada a pretensão que visa a nulidade do processo de notificação e consolidação da propriedade imóvel objeto do contrato com garantia fiduciária celebrado entre as partes. Além do que, inexistente o risco de irreversibilidade do provimento que se busca antecipar (CPC, art. 300, § 3.º), pois, em sendo o caso, nada obsta que o procedimento expropriatório extrajudicial retome o seu curso normal. Com referência a pretensão consignatória, não se pode obstar sua pretensão face a obrigação do Estado de prestar a respectiva tutela jurisdicional e sobretudo porque a sentença que sobrevier será declaratória quanto à idoneidade e suficiência dos depósitos, de modo que os riscos e consequências advindos de eventual consignação insuficiente ficam a cargo da própria parte requerente.

PROCESSO N°: 0836767-64.2018.8.12.0001

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO - TJPE

Antes o exposto, e de acordo com a fundamentação supra, com fulcro no art. 300 do Novo Código de Processo Civil, DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA nos termos em que requerida na inicial, para o fim de determinar a suspensão, IMEDIATA, do leilão do imóvel descrito, devendo ser comunicado o leiloeiro com a máxima urgência. Autorizo a consignação em pagamento em juízo das parcelas vincendas, no importe mensal de R\$ 1.238,12 (um mil, duzentos e trinta e oito reais e doze centavos), mesmo valor cobrado pelo banco requerido. Ainda, determino que o banco requerido se abstenha de realizar quaisquer formas de expropriação e, especialmente por meio da Alienação Fiduciária e demais execuções previstas em lei, até decisão final, desde que a parte autora não incorra em mora. Por fim, determino que seja expedido ofício ao competente Cartório de Registro de Imóveis de RECIFE - PE, para se abster de registrar eventual carta de arrematação na matriculan.109.454, do imóvel em comento, até ulterior decisão, bem como seja obstado de realizar a transferência do imóvel para terceiros nestas rubricas e que seja comunicada sob registro na aludida matrícula, restrição judicial e a existência da presente medida judicial para fins de conhecimento e prejuízos a terceiros.

PROCESSO N°: 0017078-77.2017.8.17.2001

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL - BRASÍLIA - TJDF

DECISÃO: Assim, conluo existir prova documental hábil a suscitar dúvida relevante quanto à avaliação feita pela oficial de Justiça, dado que houve comprovação de que a inclinação do terreno, particularidade de significativa importância para precificação do bem a ser levado a hasta pública, deixou de ser considerada, o que, consoante art. 873, I, do CPC, acima transcrito, embasa a realização de nova avaliação.

Posto isso, CONHEÇO do recurso e a ele DOU PROVIMENTO para reformar a decisão agravada e, conforme pedido recursal, determinar a realização, às expensas dos agravantes, de perícia a ser feita por *expert* nomeado pelo Juízo para nova apuração do valor do bem imóvel penhorado.

Acórdão N° 1282462

AGRAVO DE INSTRUMENTO N°: 0713547-02.2020.9.07.0000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ - TJPR

DECISÃO: Eis a probabilidade do direito à consignação somente do valor de R\$ 21.992,55 para purgação da mora, bem como das demais prestações vincendas, até que esse direito seja reconhecido por sentença.

O risco de dano, no caso, é evidente, visto que sem a consignação, dada a impossibilidade de pagamento do valor cobrado, haverá a consolidação da propriedade fiduciária em mão do credor.

Sendo assim, mas sem prejuízo do reexame dos fatos no tempo próprio, após o contraditório, presentes os requisitos do art. 300 do CPC e defiro a antecipação da tutela recursal para deferir o depósito em consignação do valor de R\$ 21.992,55 (vinte e um mil, novecentos e noventa e dois reais, e cinquenta e cinco centavos) e das prestações vincendas referentes à cédula no. 469361 - o primeiro no prazo de 05 dias, as demais nas datas de vencimento previstas no contrato - determinado que Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR se abstenha de promover a consolidação da propriedade do imóvel a que se refere a matrícula nº 57.357, até ulterior decisão.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 0049040-32.2020.8.16.0000

FALE CONOSCO

Anzoategui Advogados Associados

**ENVIE UMA MENSAGEM OU DOCUMENTAÇÃO PARA
ANZOATEGUI@HABITACAO.COM.BR OU ACESSE NOSSOS CANAIS
DE CONTATO**

