



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIAS

COMARCA DE JANDAIA - VARA CÍVEL

AV. GOVERNADOR DOS MUTIRÕES, QD. 5 LT. 1, SETOR REDENTOR, JANDAIA, GOIÁS,

CEP: 75950-000, FONE: (64) 3563-1206, email: comarcadejandaia@tjgo.jus.br

Processo nº: 5288487-42.2018.8.09.0090

Promovente(s): BANCO DO BRASIL 2018/0226171-000

Promovido (s): DARCIO PIRES CAETANO

DECISÃO

Trata-se de **AÇÃO DE EXECUÇÃO** ajuizada pelo **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **DARCIO PIRES CAETANO** e **JUDYT PIRES CAETANO**, partes qualificadas nos autos.

Compulsando os autos, observo que foi expedido novo mandado de avaliação, com a finalidade de ser avaliada uma casa residencial, de matrícula n. 2.277, CRI de Jandaia, situado na Avenida Juscelino Kubtschek de Oliveira esquina com a Rua Otaviano Pereira de Alcântara, nesta Cidade.

O mandado de avaliação foi devidamente cumprido e o referido imóvel foi avaliado no valor de R\$ 260.000,00 - evento 134.

Devidamente intimada, a parte executada impugnou o laudo de avaliação (ev. 141), discordando da avaliação, sob assertiva de que não foi observada a valorização dos imóveis dos últimos anos, tendo o oficial de justiça apenas utilizado do método comparativo.

Requeru seja declarada nula e realizada nova avaliação.

A parte requerida manifestou-se por meio do evento 144 concordando com a avaliação do imóvel.

Vieram-me os autos conclusos.

Breve relato. Decido.

Pois bem. A impugnação apresentada não merece prosperar.

Do laudo de avaliação, verifica-se que o Oficial de Justiça Avaliador bem ponderou as condições do imóvel, sua localização e características, tendo se utilizado do método comparativo direto, com base no valor médio de mercado praticado neste Município e colheita de informações de profissionais idôneos e que conhecem o mercado imobiliário local. Além disso, a avaliação é recente, datada de novembro de 2022, não ocorrendo assim lapso significativo que importaria em desajuste no preço indicado pelo avaliador.

No mais, em que pese a parte ré ter argumentado acerca de suposta irregularidade apresentada no laudo, não juntou aos autos qualquer documento que desqualifique a avaliação apresentada. Sequer a parte executada indicou como chegou ao valor que sugeriu como justo, mas apresentou uma avaliação feita de forma virtual, aplicando percentual genérico, e, nesse sentido, não considera a realidade local desta cidade e as especificações do imóvel.

Ao teor do exposto, **REJEITO** a impugnação de evento 141, e **HOMOLOGO** o laudo de avaliação de evento 134, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Defiro o pedido de realização de leilão judicial, nos termos do artigo 879, inciso II, do NCPC.

Dando continuidade, designo o leilão judicial, no tocante ao imóvel penhorado.

Ressalto que o LEILÃO JUDICIAL se dará de forma eletrônica e será efetivado em uma única etapa na data abaixo designada.

O leilão será presidido pela leiloeira designada, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto, a ser futuramente designado.

Caberá à leiloeira efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim, onde serão realizados os lances e do CNJ, bem ainda, no sistema da Corregedoria deste Eg. Tribunal, qual seja <http://corregedoria.tjgo.jus.br/hastapublica/>.

Ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários da leiloeira, evidentemente identificados, a obter diretamente material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

No mesmo prazo de até 05 (cinco) dias antes do início do leilão, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o que entender necessário para a realização do leilão.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que a própria leiloeira encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intimem os executado, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que se os executados forem reveis e não tiverem advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

No mais, tenho que os arts. 880, § 1º e 885, ambos do CPC/15 dispõem que cabe ao juiz estabelecer as regras do leilão, de forma que fixo o seguinte:

1. Do Leiloeiro e remuneração:

Tendo em vista o notório insucesso na maioria dos leilões judiciais realizados pelo método tradicional e considerando uma maior divulgação em leilão *on-line*, bem como diante da *pandemia da Covid-19*, **nomeio** como leiloeira **Camila Correia Vecchi Aguiar**, inscrição nº 057, Endereço profissional na Rua 137 - Setor Marista, Goiânia-GO, CEP 74170/120, fone: 62-32259697, 999719922, 999979697, e-mail: vecchileiloes@gmail.com, para organizar e realizar o Leilão Judicial (art. 881, § 1º do CPC/15), assumindo *no ato de anuência da nomeação os compromissos legais do artigo 884 e seus incisos e 887 do NCPC, além de observar os procedimentos gerais insculpidos no CPC atual*, e cuja remuneração ocorrerá da seguinte forma:

- a) comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante;
- b) para adjudicação, comissão de 2% sobre a avaliação, pelo exequente;
- c) remição ou transação, comissão de 1% sobre a avaliação, pelo executado.

Comuniquem com a leiloeira.

2. Das condições de pagamento:

Defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em 3 (três) prestações mensais e sucessivas, devendo a primeira parcela ser depositada em 24hs a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a carta de arrematação apenas será expedida após o último pagamento e a comissão do leiloeiro ser paga integralmente. Ressalto que a apresentação de proposta não suspende o leilão (§6º), e a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (§7º).

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, deverá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação e, até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado preço vil, ou seja, em respeito ao art. 891 e seu parágrafo único do CPC.

3. Do local – Da data:

Nos termos do art. 879, II, do Código de Processo Civil/15, determino que o leilão seja realizado eletronicamente, através do site www.leiloesjudiciaisgo.com.br e presencial, no átrio do fórum, o que permitirá amplo acesso ao facultar que pessoas que estejam em locais distintos participem da concorrência.

Para tanto, **designo o dia 13/06/2023 às 13:30 horas, para a realização de leilão dos bens penhorados e avaliados.**

Caso haja necessidade, **o segundo leilão será realizado também no mesmo dia às 14:30 horas,** devendo a escritania proceder o necessário para a realização do ato.

4. Do preço vil:

Fixo como preço vil, a fim de impedir sua arrematação no segundo leilão, o valor correspondente a 60% da avaliação (art. 891 do CPC/15).

5. Do edital:

A leiloeira deverá publicar o edital (que deverá preencher os requisitos do art. 886 e 887 CPC), anunciando a alienação e respeitar todos os requisitos do artigo 884 do CPC, devendo constar expressamente ainda a advertência prevista no parágrafo 6º, do artigo 903 do CPC, que é ato atentatório à dignidade da Justiça a suscitação infundada de vício com objetivo de ensejar a desistência do arrematante e o suscitante será condenado em multa, em quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem, devida ao exequente, sem prejuízo da responsabilidade em perdas e danos.

6. Da cientificação:

Cientifique-se da alienação judicial, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência:

a) o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada com A/R, mandado, edital ou outro meio idôneo (CPC 889);

b) o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

c) o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direto de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;

d) o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;

e) o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

f) o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

g) o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado da promessa de compra e venda registrada;

h) a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado;

i) se a parte executada for revel, e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, não sendo ela encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital do leilão.

7. Da intimação:

INTIMEM a parte executada, através do seu advogado via publicação no D.O., OU, não havendo procurador, mediante carta com aviso de recebimento, para que tome ciência do dia, hora e local da alienação judicial (art. 889, I e V do CPC).

8. Se o leilão não puder ser realizado:

Desde já, advirto que se o leilão não puder ser realizado, será publicada a transferência e o escrivão, o chefe de secretaria ou a leiloeira que culposamente der causa à transferência responde pelas despesas da nova publicação podendo ainda ser suspenso por 5 (cinco) dias a 03 (três) meses, em procedimento administrativo regular (parágrafo único do artigo 888 do CPC).

9. Do pagamento:

Comprovado o pagamento integral da arrematação, lavre-se a carta (art. 901, §1º do CPC).

10. Da Leiloeira – recusa:

Caso a Leiloeira recuse e/ou não manifeste interesse, à conclusão.

11. Da arrematação:

Havendo arrematação, lavre-se a respectiva carta (art. 901, CPC).

No mais, intimem a parte exequente para juntar aos autos planilha atualizada do débito.

Expeçam o necessário.

Jandaia, data da assinatura eletrônica.

ALUÍZIO MARTINS PEREIRA DE SOUZA

JUIZ DE DIREITO