

**PODER JUDICIÁRIO****Goiânia - 3ª UPJ Varas Cíveis: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª e 11ª****Gabinete da 9ª Vara Cível**

AVENIDA OLINDA - Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04

PARK LOZANDES - GOIÂNIA - Estado de Goiás

Cep: 74884120 - (62) 3018-6684

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Processo nº: 5030261-48.2018.8.09.0051

Promovente (s): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARTHENON CENTER

Promovido (s): DÓRIS DAY ALVES PRIMO

Esta decisão tem força de mandado/ofício nos termos do artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial do Poder Judiciário do Estado de Goiás (Provimento nº 48, de 28 de janeiro de 2021).

DECISÃO

Trata-se de Execução de Título Extrajudicial proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARTHENON CENTER** em face de **SILVANO SABINO PRIMO e DÓRIS DAY ALVES PRIMO**. O objeto da fase atual é a expropriação do imóvel penhorado (garagem nº 663, Matrícula nº 2.212), avaliado em R\$ 10.000,00 (Laudo no evento 379).

Constam pendentes os pedidos de designação de novo leilão, fixação de lance mínimo em 90% e inclusão de cláusula de responsabilidade do arrematante por débitos condominiais (petição do evento 386).

É o relatório. Decido.

Analisando os autos, observa-se que a execução deve prosseguir com os atos expropriatórios, sendo cabível a designação de novo leilão judicial, nos termos do art. 879 e seguintes do CPC, uma vez que o bem se encontra devidamente avaliado (evento 379).

Considerando que não houve impugnação das partes, HOMOLOGO o laudo de avaliação.

Por outro lado, cumpre ressaltar que já foram realizadas tentativas anteriores de alienação do bem penhorado, conforme se extrai dos eventos processuais precedentes, todas sem êxito na arrematação. A ausência de interessados nas hastas públicas anteriores demonstra a necessidade de se estabelecer critérios que, ao mesmo tempo em que protejam o patrimônio dos executados e assegurem a satisfação do crédito exequendo, também confirmem viabilidade prática ao procedimento de alienação judicial.

O pedido de fixação de lance mínimo em percentual superior aos 50% (cinquenta por cento) tradicionalmente estabelecidos para segunda praça encontra respaldo na jurisprudência pátria, conforme amplamente demonstrado pela parte exequente através dos julgados colacionados aos autos. De fato, a fixação de percentuais mais elevados visa proteger o patrimônio do devedor, evitando a alienação por preço vil, especialmente quando se está diante de débito de valor considerável.

Contudo, é imperioso que o magistrado atue com cautela e razoabilidade, ponderando que a função precípua da hasta pública é tornar efetiva a execução, satisfazendo o crédito do exequente. Leilões sucessivos sem resultado prático apenas eternizam o processo executivo, onerando as partes e frustrando a finalidade da jurisdição. Assim, deve-se buscar o equilíbrio entre a proteção patrimonial dos executados e a efetividade da tutela jurisdicional executiva.

Nesse contexto, considerando as tentativas frustradas anteriores e a necessidade de conferir maior atratividade ao certame licitatório, sem, contudo, desprestigiar completamente o patrimônio dos devedores, entendo prudente estabelecer uma gradação nos percentuais mínimos de arrematação, de modo a permitir que, caso não haja êxito na primeira praça com percentual mais elevado, seja possível flexibilizar as condições em praça subsequente.

Quanto à responsabilização do arrematante pelas despesas condominiais, a jurisprudência dos Tribunais Superiores, notadamente do Superior Tribunal de Justiça, consolidou o entendimento de que, tratando-se de obrigação propter rem e constando expressamente no edital a existência de débitos condominiais, o arrematante assume a responsabilidade pelo pagamento das cotas vencidas, ainda que anteriores à arrematação, admitindo-se inclusive a sucessão processual.

Todavia, tal responsabilização, somada a um percentual muito elevado de lance mínimo, pode tornar o bem absolutamente desinteressante ao mercado de investidores, perpetuando a situação de inexigibilidade prática da execução.

A solução que melhor atende aos interesses de ambas as partes e à finalidade do processo executivo consiste em determinar que eventuais débitos condominiais sejam satisfeitos com o produto da arrematação, desde que suficiente, preservando-se a preferência do crédito exequendo. Dessa forma, o arrematante não arcará com ônus adicionais além do lance ofertado, o que torna o certame mais atrativo, ao passo que as obrigações condominiais não restarão desatendidas, sendo quitadas prioritariamente com os valores arrecadados.

Ante o exposto, **DEFIRO PARCIALMENTE** o pedido formulado e determino:

a) Designo leilão judicial do imóvel penhorado nos autos, devendo ser expedido o competente edital, a ser publicado na forma da lei, com antecedência mínima, contendo todas as características do bem e as condições da alienação.

b) Nomeio a Sra. CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR, inscrita na JUCEG, sob o nº 057, que poderá ser contatada no e-mail: vecchileiloes@gmail.com, telefone: (62) 9821-46560 e 62) 9997-19922 devidamente cadastrado(s) no banco de dados da Corregedoria de Justiça (art. 881, § 1º do CPC), para a prática do ato de alienação judicial, arbitrando a comissão em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a cargo do arrematante, ou ainda, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, pelo(a) exequente ou executado(a) em caso de adjudicação, remissão ou suspensão da execução após a prática de atos pelo(a) leiloeiro(a) acima nomeado(a).

c) Fica estabelecido que o lance mínimo para arrematação em primeira praça será de 90% (noventa por cento) do valor da avaliação.

d) Não havendo arrematação em primeira praça, fica desde já designada segunda praça, na qual o lance mínimo será reduzido para 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.

e) O leilão/praça poderá ser realizado nas modalidades presencial ou on line, concomitantemente, nos termos do art. 879, II, do CPC.

Frustradas ambas as praças, deverão as partes ser intimadas para manifestação sobre o prosseguimento do feito, podendo este juízo, de ofício ou mediante provocação, reduzir o percentual nos termos da legislação processual vigente.

Constará expressamente do edital que eventuais débitos de natureza condominial, tributária ou de qualquer outra espécie que recaiam sobre o imóvel deverão ser pagos com o produto da arrematação, observada a ordem legal de preferências e a suficiência do valor arrecadado, não se transferindo ao arrematante a responsabilidade por tais obrigações, exceto se o valor obtido for insuficiente para a quitação integral, hipótese em que subsistirá o ônus real sobre o bem.

O valor eventualmente remanescente após o pagamento do crédito exequendo e das obrigações que recaiam sobre o imóvel será depositado à disposição dos executados.

Expeça-se o edital nos moldes determinados.

No mais, cumpra a leiloeira nos termos do art. 886 e 887 do CPC.

Intime-se o exequente para indicar veículos de publicação do edital, providenciando o recolhimento das custas respectivas no prazo de 10 (dez) dias.

Nos moldes do artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás – CGJGO cópia deste despacho/decisão servirá como ofício/mandado.

Autorizo o(a) senhor(a) Coordenador/Gestora a assinar todos os atos para o integral cumprimento deste *decisum*, mediante cópia do presente.

Intimem-se.

GOIÂNIA, data e hora da assinatura eletrônica.

Abilio Wolney Aires Neto

Juiz de Direito

(srs)