

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS**

Comarca de Rio Verde - 3ª Vara Cível

Gabinete do Juiz Gustavo Baratella de Toledo

Protocolo Numero: 0127527-52.2001.8.09.0137**Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença****Parte Autora:** [REDACTED]**Parte Requerida:** [REDACTED]**DECISÃO****I - RELATÓRIO**

A parte exequente compareceu aos autos informando que a Carta Precatória expedida (autos nº 1012191-11.2023.8.26.0566) foi cumprida regularmente cumprida com a subsequente avaliação do imóvel (mov. 190 - arq. 2). Pugnou, na oportunidade, pela expropriação do bem penhorado por leilão.

Regularmente intimadas, a parte executada apresentou impugnação, sustentando em síntese: a) *impenhorabilidade do imóvel, ante o argumento de que o imóvel seria utilizado para residência de um dos sócios; b) cancelamento da penhora realizada e, por fim, c) subsidiariamente, caso não seja acolhido o pleito de impenhorabilidade, a designação de nova avaliação do imóvel.*

À mov. 230, a parte exequente apresentou manifestação, aduzindo: a) *a ausência de comprovação de que se trata de único bem imóvel da executada; b) a atividade exercida pela executada é de negociação de imóveis - imobiliária; c) ausência de argumento técnico para designação de nova avaliação de mercado realizada pelo Oficial de Justiça e, por fim, d) o indeferimento da impugnação.*

Os autos vieram-me conclusos.

É o relatório.

DECIDO.

II - FUNDAMENTAÇÃO:

Inicialmente, verifico que a parte executada apresentou impugnação, alegando a utilização do imóvel objeto de penhora como residência de um dos sócios.

Não se desconhece que na apresentação de impugnação acerca da impenhorabilidade do bem, cabe ao executado a demonstração de sua ocorrência. É dizer: cabe ao devedor a efetiva comprovação de que o imóvel objeto de constrição se constitui como bem de família, uma vez que, a mera alegação, desacompanhada de qualquer prova robusta apta a especificá-la, não é suficiente para descaracterizar a licitude do ato.

Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À PENHORA EM EXECUÇÃO. FALTA DE PROVA ACERCA DA IMPENHORABILIDADE DO BEM PENHORADO. ÔNUS DA PROVA CABE AO EMBARGANTE/DEVEDOR. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUE O DEVEDOR NÃO ERA SÓCIO DA EMPRESA EXECUTADA. 1. Alegação de que o imóvel penhorado na execução se constitui em bem de família, desacompanhada de provas, não serve para a desconstituição da penhora. 2. Tratando-se a caracterização do bem de família de fato constitutivo do direito pleiteado, incumbe ao Embargante/Executado sua efetiva demonstração (artigo 333 do CPC/73, em vigor, à época) ao que não socorre a mera invocação genérica. 3. Não merece ser acolhida a tese de que o 1º Apelante, à época da execução já não era mais sócio da empresa executada, se os documentos existentes nos autos apontam para outra direção. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.(TJ-GO - AC: 04197361520058090170, Relator: DES. OLAVO JUNQUEIRA DE ANDRADE, Data de Julgamento: 26/01/2017, 5A CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: DJ 2203 de 03/02/2017). Grifo não consta do original.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. FALTA DE COMPROVAÇÃO. 1. Não restando comprovada, pelo devedor, a condição de bem de família do imóvel objeto de penhora, ônus que lhe competia, de forma a justificar sua impenhorabilidade e, levando-se em consideração que o objetivo da Lei 8.009/90 é assegurar a moradia da entidade familiar, a convalidação da penhora é medida que se impõe. 2. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.” (TJGO, 5ª Câmara Cível, Agravo de Instrumento 248169-52.2016.8.09.0000, Rel. Dr. Delintor Belo de Almeida Filho, julgado em 29/09/2016, DJe 2127 de 07/10/2016). Grifo não consta do original.

De rigor, portanto, o indeferimento da impugnação no que toca ao pleito de impenhorabilidade.

Por outro lado, no que se refere à impugnação acerca da avaliação realizada no imóvel, registro que, em regra, a avaliação será feita pelo Oficial de Justiça, nos termos do art. 870 do CPC. Somente em casos específicos, em que seja necessário conhecimentos especializados, o juiz nomeará avaliador.

No caso dos autos, não vislumbro a presença de elementos que ensejem a nomeação de profissional para realizar a avaliação do imóvel penhorado. Primeiramente, porque é o Oficial de Justiça o encarregado legalmente de proceder a avaliação judicial de bens, cujas conclusões possuem fé pública. Em segundo lugar, a parte executada não trouxe aos autos elementos de prova que indiquem a real necessidade de avaliação por profissional avaliador.

De acordo com o art. 873 do CPC:

"Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação."

No caso dos autos, não houve demonstração de ocorrência de erro ou dolo do Oficial de Justiça Avaliador. Ademais, não foi sequer anexado aos autos outras avaliações que pudessem demonstrar eventual discrepância de valores.

Destaco, por oportuno, que o laudo de avaliação produzido pelo Oficial de Justiça Avaliador judicial goza de presunção de veracidade, uma vez que firmado por auxiliar do juízo encarregado legalmente a proceder a avaliação judicial de bens, cujas conclusões possuem fé pública, devendo ser considerado correto, excetuadas tão somente as hipóteses de provas robustas em contrário, o que não é o caso dos autos.

Resta claro, portanto, que a impugnação retrata o mero inconformismo da parte. Logo, não se mostra suficiente para desabonar o laudo realizado.

Nesse sentido, cito o teor da súmula 26 do TJ/GO: "*A realização de nova avaliação de bem penhorado depende de prova documental relevante*".

Colaciono, ainda, o seguinte julgado proferido pelo egrégio TJ/GO:

"EMENTA: AGRADO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (AÇÃO CIVIL PÚBLICA). AGRADO INTERNO PREJUDICADO. IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL ELABORADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. PEDIDO DE REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ARTIGO 873 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE PROVA DOCUMENTAL RELEVANTE. SÚMULA 26/TJGO. DECISÃO MANTIDA. I - Julga-se prejudicado o agravo interno interposto contra decisão não concessiva do efeito suspensivo, tendo em vista que o agravo de instrumento já se encontra apto para receber julgamento meritório. II - A realização de nova avaliação do bem imóvel penhorado é medida excepcional, assim, somente se faz relevante quando evidenciada a ocorrência de alguma das hipóteses previstas no art. 873 do CPC, sobretudo quando a parte insurgente não traz provas documentais revelantes (súmula 26/TJGO), apresentando um mero inconformismo com o laudo elaborado por auxiliar da justiça (oficial de justiça avaliador), o qual detém fé pública e presunção de idoneidade, devendo ser mantida a decisão que homologou o laudo de avaliação dos bens. III - Considerando que o laudo seguiu a regra fixada na lei processual, descrevendo os bens, o valor, o estado que se encontram e utilizado do método comparativo, tendo em vista outros imóveis existentes na região, não se faz presente a fundada dúvida a sugerir a necessidade de realização de nova prova técnica. AGRADO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO." (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5146503-44.2021.8.09.0000, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR FERNANDO DE CASTRO MESQUITA, Assessoria para Assunto de Recursos Constitucionais, julgado em 13/09/2021, DJe de 13/09/2021). Grifo não consta do original.

Afasto, portanto, a impugnação apresentada.

É o que basta.

III - CONCLUSÕES:

Ante o exposto, **REJEITO** a impugnação apresentada e, nesta extensão, **HOMOLOGO** o laudo de avaliação (mov. 190 - arq. 2), para que surta seus legais e jurídicos efeitos.

Por fim, com as regras do NCPC a alienação por leiloeiro público está regulamentada e funcional, sendo mais célere e eficiente para a alienação judicial do bem, razão pela qual a expropriação far-se-á em leilão judicial.

Passo a fixar as condições de venda, nos termos dos artigos 880, § 1º, 885 e seguintes do CPC/2015.

Nomeio a Leiloeira **Camilla Correia Vecchi Aguiar**, matriculada junto à Junta Comercial do

Estado de Goiás sob o nº 057 (art. 881, § 1º), que poderá ser intimada através dos telefones (62) 3225-9696 / (62) 99971-9922, e-mail: vecchileiloes@gmail.com.

Deverá o leiloeiro expedir o edital, observando-se os requisitos do artigo 886 do NCPC.

O leiloeiro será remunerado com a comissão sobre a venda, paga pelo arrematante, no percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação. Em caso de adjudicação, comissão de 1% sobre a avaliação, pago pelo exequente; remição ou transação, comissão de 1% sobre a avaliação, pago pelo executado.

Considerando que o NCPC extinguiu o prazo mínimo de 10 (dez) e máximo de 20 (vinte) dias, previstos no inciso VI do artigo 686 do código revogado, determino que o primeiro e o segundo leilão ocorram no mesmo dia, com intervalo mínimo de 2 horas entre eles.

Fixo como preço mínimo a ser praticado no segundo leilão o percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

Diante do cenário oriundo da pandemia Covid-19 e a fim de se evitar aglomerações de pessoas, com o leilão presencial, determino a realização do leilão na MODALIDADE ELETRÔNICA através do site do leiloeiro: www.vecchileiloes.com.br.

Dispensio a obrigatoriedade da publicação do edital em jornal de grande circulação, por força do artigo 887, § 3º, do NCPC, vez que a publicação do edital na rede mundial de computadores revela-se suficiente e adequada aos fins da execução, coadunando-se, ainda, com o princípio da menor onerosidade.

O edital será publicado no site do leiloeiro: www.vecchileiloes.com.br.

Caso haja interessados em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar a sua proposta, POR ESCRITO, até o início do 1º leilão ou do 2º leilão, por valor de aquisição não inferior ao designado nos respectivos leilões, nos termos do artigo 895, CPC/2015, I e II, § 2º.

Defiro a possibilidade de apresentação de propostas em qualquer hipótese, nos seguintes termos; no mínimo 50% (cinquenta por cento) do lance à vista e o restante em até 05 parcelas sucessivas a cada 30 dias, observando que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação será expedida após o último pagamento, em que pese será possível à imissão na posse com o depósito da primeira parcela. Ressalte-se que o lance para pagamento à vista SEMPRE prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

No caso de parcelamento, as guias mensais serão encaminhadas ao arrematante pelo leiloeiro, que informará nos autos o pagamento de cada parcela.

Por fim, determino que a escrivania cumpra as seguintes providências:

Intime-se o Leiloeiro para designar data e horário para realização do leilão.

Após apresentação de data e horário, certifique-se da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, as pessoas descritas no artigo 889 do CPC/2015.

Intimem-se os executados, através de 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 (artigo 889, I do CPC/2015).

Pronto edital de leilão afixar no mural do Fórum com antecedência de 5 (cinco) dias.

Publique-se no diário oficial com antecedência de 5 (cinco) dias.

Se o executado for revel e não tiver 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 (artigo 889, Parágrafo único, CPC/2015).

Intimem-se. Cumpra-se

Rio Verde, datado e assinado digitalmente.

Gustavo Baratella de Toledo

Juiz de Direito