



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS**  
**COMARCA DE GOIÂNIA**  
**8ª VARA CÍVEL**

AVENIDA OLINDA, Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, PARK LOZANDES, 74884120

---

Processo nº: 0230902-21.2010.8.09.0051.

Natureza: Execução de Título Extrajudicial.

Polo ativo: BANCO DO BRASIL S/A.

Polo passivo: TIAGO VIEIRA DOS SANTOS, DEJAIR PEREIRA DOS SANTOS e LUCIA HELENA VIEIRA DOS SANTOS.

---

**DECISÃO**

---

Este documento possui força de MANDADO / OFÍCIO / TERMO DE COMPROMISSO / ALVARÁ (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias), nos termos dos artigos 136 à 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás.

Trata-se de **Execução de Título Extrajudicial** proposta por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **TIAGO VIEIRA DOS SANTOS, DEJAIR PEREIRA DOS SANTOS e LUCIA HELENA VIEIRA DOS SANTOS**, devidamente qualificados nos autos em epígrafe.

Determinada a penhora sobre o imóvel rural de matrícula n. 6.203, localizado no município de Orizona (mov. 46).

Deferida nova avaliação (mov. 184), cujo resultado foi apresentado na mov. 220.

O executado Tiago Vieira dos Santos impugna a avaliação (mov. 223).

O exequente apresenta resposta à impugnação, concordando com laudo de avaliação e requerendo a realização de hasta pública (mov. 227).

**É o relatório.**

**Decido.**

O executado Tiago Vieira dos Santos impugna a avaliação apresentada pelo Oficial de Justiça, que indicou como valor do imóvel a quantia de R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais), argumentando que as omissões constantes na primeira avaliação permanecem na segunda avaliação, não sendo supridos os pontos elencados nos petítórios (mov. 161 e mov. 165), bem como para que fosse atendido o art. 872 do CPC.

Defende que a avaliação realizada não atende as necessidades processuais, não só pelo valor indicado, abaixo do valor praticado no mercado, mas principalmente pela ausência de elementos que possam apurar a realidade de compra e venda praticada no local, não expondo de maneira clara os critérios de avaliação utilizados.

Aduz, ainda, que a avaliação está em dissonância com a realidade do mercado imobiliário local, o que causará inegável e grave prejuízo irreversível aos executados, além de enriquecimento ilícito da parte contrária, porque se subsistir a avaliação equivocada eventual alienação do imóvel se dará por valor inferior ao que ele realmente vale.

Sobre o assunto, assim dispõe o Código de Processo Civil:

*Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:*

*I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;*

*II - o valor dos bens.*

Como se sabe, em regra, a avaliação será feita por Oficial de Justiça. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o Juiz nomeará avaliador. Deste modo, a realização de nova avaliação de bem imóvel penhorado devido ao descontentamento com o laudo elaborado por servidor da justiça, Oficial de Justiça Avaliador, o qual detém fé pública e presunção de idoneidade, somente se faz relevante quando demonstrada a ocorrência de alguma das hipóteses insculpidas no 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.*

*Parágrafo único. Aplica-se o art. 480 à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo.*

Analisando o laudo de avaliação apresentado pelo Oficial de Justiça (mov. 220), verifico que consta do documento a exata qualificação do imóvel, descrição da topografia, condição de acessibilidade, distância ao núcleo urbano, data da vistoria e informação de pesquisa de valores.

Embora o agravante alegue a necessidade, suas alegações não podem prosperar, pois baseadas em meras afirmações, sem nenhum lastro probatório, pois, como se vê, não foi trazido nenhum documento e sequer foi relatado o valor que entenderia ser o correto da avaliação para o imóvel em questão, tendo se limitado a tão somente discordar da avaliação de forma genérica. De forma que não é suficiente para afastar o laudo de avaliação formulado pelo Oficial de Justiça.

Ademais, nesses termos, é o enunciado da Súmula nº. 26 da Corte de Justiça Goiana:

*A realização de nova avaliação de bem penhorado depende de prova documental relevante.*

Nesse sentido:

*EMENTA: EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. IMÓVEL PENHORADO. AVALIAÇÃO FORMULADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO PELO EXEQUENTE. QUESTIONAMENTO ACERCA DO VALOR ATRIBUÍDO AO BEM. TODAVIA, AUSENTE DE CONTRAPROVA EFICAZ NESSE SENTIDO. REQUERIMENTO DE NOVA AVALIAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PROVA PARA INFIRMAR O*

*LAUDO DE AVALIAÇÃO FEITO PELO OFICIAL DE JUSTIÇA. SÚMULA 26 DO TJGO. DECISÃO MANTIDA. 1. Deve ser mantida a decisão agravada que homologou o laudo de avaliação do imóvel penhorado formulado por Oficial de Justiça, mormente quando, embora a parte agravante alegue que exista relevante discrepância entre o valor da aludida avaliação e o que seria o correto para a região, especialmente pelo lapso temporal, todavia, deixou de trazer prova mínima, suficiente e eficaz nesse sentido, não bastando meras alegações para infirmar a conclusão do laudo de avaliação pericial elaborado por Oficial de Justiça. Inteligência do enunciado da Súmula 26 deste TJGO. AGRADO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5141455-85.2024.8.09.0134, Rel. Des(a). Fernando Ribeiro Montefusco, 6ª Câmara Cível, julgado em 15/07/2024, DJe de 15/07/2024)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR. IMPUGNAÇÃO. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PREVISTO NO ARTIGO 873 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DECISÃO MANTIDA. 1. A análise do Agravo de Instrumento está adstrita à matéria efetivamente decidida no ato recorrido, de modo que o Tribunal se limita apenas ao exame do acerto ou desacerto da decisão no aspecto da legalidade, uma vez que ultrapassar seus limites, ou seja, perquirir sobre argumentações meritórias, ou matérias de ordem pública, seria antecipar o julgamento de questões não apreciadas pelo juízo de origem, o que importaria na vedada supressão de instância. 2. A avaliação judicial do bem objeto de execução é realizada, em regra, por oficial de justiça, sendo que o laudo de avaliação goza de presunção relativa de veracidade. 3. Para que se avalie novamente o bem, faz-se necessária a comprovação de algum dos requisitos previstos no artigo 873, do Código de Processo Civil. 4. Ausente vício substancial capaz de afastar a validade da avaliação pelo Oficial de Justiça, além de não constar prova documental relevante, é despicienda a realização de nova avaliação do bem. AGRADO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5405657-04.2024.8.09.0000, Rel. Des(a). Viviane Silva de Moraes Azevedo, 5ª Câmara Cível, julgado em 09/07/2024, DJe de 09/07/2024)*

Assim, não pairam dúvidas de que foram respeitadas as exigências do art. 872, incisos I e II, do Código de Processo Civil, devendo o valor apresentado pelo Oficial de Justiça ser homologado, propiciando a continuidade do feito, com a designação de praça pública.

Outrossim, entendo que os requisitos apresentados pelo executado na petição de mov. 165, os quais defende que deveriam ser respondidos pelo avaliador, sequer encontra respaldo legal. Foram apresentados inúmeros requisitos, muitos deles desnecessários, o que conclui-se que o executado apenas pretende a morosidade do feito.

Ante o exposto, **HOMOLOGO** a avaliação colacionada na mov. 220.

Noutro giro, em prosseguimento ao feito, quanto ao pedido de alienação judicial, essa deverá ser realizada preferencialmente por meio eletrônico, podendo ser concomitantemente presencial.

Para tanto, **NOMEIO** como leiloeiro judicial CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR, endereço eletrônico contato@vecchileiloes.com.br e vecchileiloes@gmail.com e telefone (62) 99971-9922 e (62) 98214-6560.

A comissão do leiloeiro deverá ser paga após a prática do ato, fixada em 5% sobre o valor da venda, devidos pelo arrematante, ou, 2% sobre o valor da avaliação, devidos pelo exequente em caso de adjudicação e pelo executado em caso de remição ou suspensão da execução.

Tão logo o leiloeiro público nomeado fixe as datas de realização dos praças, deverá promover a elaboração e publicação do edital, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para a

praça e solicitar ao Juízo, com prazo suficiente para realização do ato, a expedição das intimações previstas no Código de Processo Civil, observando rigorosamente os requisitos legais.

Após a realização da referida praça, caso frutífero, o leiloeiro deverá lavrar o auto de arrematação, nele colhendo a assinatura do arrematante, pondo sua assinatura, promovendo a juntada do referido documento aos autos, acompanhado da ata da praça, devendo ainda depositar no prazo de 1 (um) dia, em conta judicial vinculada aos presentes autos o produto da alienação, bem como prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito.

Sendo infrutífero, o leiloeiro deverá descrever na ata as principais ocorrências do procedimento. O preço mínimo a ser praticado em primeira praça é o da avaliação (mov. 220), no valor de R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais), sendo que não poderá ser menor, em segunda praça, ao preço vil, que fixo em valor inferior a 50% da avaliação (art. 891 CPC).

O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante ou pelo exequente, sendo que este último deverá cumprir as determinações do § 1º, do art. 892, CPC. Havendo proposta de pagamento parcelado, o interessado deverá ser informado a fazê-lo por escrito, nos termos do art. 895, CPC, ficando o leiloeiro dispensado de submetê-la à apreciação do Juízo se também houver proposta de pagamento à vista, pois esta prevalecerá (§7º, art. 895, CPC), em quaisquer das situações acima, a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente.

Caso o arrematante esteja interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar a sua proposta por escrito, com oferta de ao menos vinte e cinco por cento (25%) à vista, garantido por caução idônea quando se tratar de móveis e por hipoteca sobre o próprio bem, quando se tratar de imóveis.

No caso de concorrência de interessados, prevalecerá a proposta de pagamento à vista sobre a de pagamento parcelado, e no de igual espécie, prefere o de maior valor.

Por oportuno, **DETERMINO a intimação da parte exequente** para, no prazo de 5 (cinco) dias, juntar aos autos a planilha de débitos atualizada.

**INTIME-SE** o leiloeiro através do e-mail ou telefone indicados, para as devidas providências.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia/GO, data e hora da assinatura eletrônica.

**Vanessa Crhistina Garcia Lemos**  
**Juíza de Direito**  
**(assinado eletronicamente)**

Decisão assinada eletronicamente, conforme art. 1º, § 2º, III, 'a' da Lei nº 11.419/2006. Para conferência da autenticidade, utilize o código de validação do documento e acesse o site do TJ/GO.

---

Confiro força de Mandado/Ofício/Termo de Compromisso/Alvará (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias) a este documento, devendo surtir os efeitos jurídicos cabíveis, a teor do que dispõe a Resolução nº 002/2012 da CGJ e art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ/TJGO.

---

“é um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil”

Conforme a Recomendação CNJ nº 111/2021, cumpre destacar que qualquer pessoa pode reportar notícia de fato relacionada a denúncias de violações de direitos humanos e hipervulneráveis através do Disque 100, que recebe ligações 24 horas por dia, incluindo sábados, domingos e feriados. As ligações podem ser feitas de todo o Brasil por meio de discagem direta e gratuita, de qualquer terminal telefônico fixo ou móvel, bastando discar 100.”

Disque 100 - canal de denúncias de violações de direitos humanos e hipervulneráveis.