



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: 5370603-62.2017.8.09.0051.

Natureza: Cumprimento de sentença.

Polo ativo: BANCO DO BRASIL 2017/0221331-000.

Polo passivo: ARTES E DELICIAS COMERCIAL DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA ME, MAURO EMIDIO CARNEIRO e CINTIA AMELIA DA SILVA CARNEIRO

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 **Cumprimento de sentença** proposta por **BANCO DO BRASIL** em face de **ARTES E DELICIAS COMERCIAL DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA ME**, devidamente qualificados nos autos em epígrafe.

Em evento 134, foi deferida a penhora do imóvel registrado sob matrícula nº 92.211, CRI da 1º Circunscrição de Goiânia-GO, bem como a penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda do imóvel registrado sob a matrícula nº 1.757.

No evento 207, foi juntado o laudo pericial de avaliação dos imóveis.

Os executados impugnaram o laudo do perito e requereram a nulidade do auto de penhora, bem como a realização de nova avaliação, evento 216.

O exequente também discordou dos valores apurados pelo *expert*, e pugnou por nova avaliação, evento 219.

No evento 222, o perito apresentou um aditivo ao laudo pericial e as partes foram intimadas para manifestarem.

O exequente juntou minuta de acordo (evento 236), requerendo sua homologação, bem como a intimação do procurador da parte executada para ciência e manifestação e a suspensão do feito até o total adimplemento da avença.

Jerry Adriane Vitoriano Faria, informou o ajuizamento de embargos de terceiro para defender a posse do veículo penhora nestes autos, evento 250.

A homologação do acordo foi indeferida, ao fundamento de que as partes não confirmaram a sua celebração e ainda pende de julgamento a ação de embargos de terceiro.

Intimada para dar prosseguimento ao feito, a exequente se manteve inerte, razão pela qual os autos foram arquivados em evento 284.

A exequente, em evento 290, pugnou pelo desarquivamento dos autos e, em continuidade a execução, requereu que o laudo de avaliação do perito seja homologado e designado hasta pública para o leilão dos imóveis.

É o relatório. Decido.

De início, quanto a designação de leilão do imóvel registrado sob a matrícula nº 1.757, verifico que foram penhorados os direitos derivados da promessa de compra e venda dos promitentes-vendedores, ora segundo e terceiro executados.

Sabe-se que os direitos aquisitivos derivados da promessa de compra e venda serão confirmados apenas com o fim da relação obrigacional e, somente nesse momento, é que será a transmitida a propriedade.

Portanto, antes da extinção da dívida, impossível a pretendida venda do imóvel, uma vez que ainda não houve a transmissão a terceiro, podendo, até mesmo, jamais o pertencer.

Aliás, tanto é assim que foi deferida a penhora sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de compromisso de compra e venda e não sobre o imóvel, nos termos do artigo 835. XII, do Código de Processo Civil.

Neste sentido, é a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Penhora sobre os direitos do executado em relação a imóveis objeto de alienação fiduciária – Decisão agravada que indeferiu o pedido de alienação judicial dos referidos bens – Recurso do exequente – Descabimento – Direitos que só serão auferidos com a extinção da dívida, seja por meio do pagamento do financiamento pelo devedor fiduciante, seja mediante venda extrajudicial dos bens – Impossibilidade de leilão dos imóveis em testilha, uma vez que a penhora recai apenas sobre os direitos aquisitivos decorrentes de alienação fiduciária – Doutrina – Jurisprudência do Tribunal da Cidadania – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO, com observação. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2294561-95.2023.8.26.0000 São Paulo, Relator: Jonize Sacchi de Oliveira, Data de Julgamento: 30/11/2023, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2023).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA de IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. IMPOSSIBILIDADE. CONSTRICÇÃO SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS. VIABILIDADE. 1. O imóvel reivindicado nos autos não pode ir a leilão para a satisfação do crédito condominial perseguido, visto que é objeto de alienação fiduciária e logo o seu domínio não pertence aos devedores mas sim ao credor fiduciário. 2. Conforme disposto no artigo 835, XII, do CPC, é possível e penhora apenas sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante, devidamente registrada na matrícula do imóvel, como no caso em apreço. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO REFORMADA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5108318-34.2021.8.09.0000, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA, 3ª Câmara Cível, julgado em 06/07/2021, DJe de 06/07/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL/CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÍVIDA ORIUNDA DE INADIMPLENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEILÃO DE BEM IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. IMPOSSIBILIDADE. RESSALVA ACERCA DA ADMISSIBILIDADE DE CONSTRICÇÃO SOBRE OS DIREITOS

AQUISITIVOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. DECISÃO MANTIDA. 1. O imóvel reivindicado, nos presentes autos, não pode ir a leilão para a satisfação do crédito condominial perseguido, em razão de que o referido bem é objeto de alienação fiduciária, portanto, o seu domínio não pertence aos devedores mas sim ao credor fiduciário, o qual é totalmente alheio à presente relação jurídica, situação que só se modificará quando for solvida a obrigação garantida. 2. Contudo, consoante disposto no artigo 835, XII, do CPC/2015, mantém-se a possibilidade de penhora apenas sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante, devidamente registrada na matrícula do imóvel, como no caso em apreço. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO MANTIDA. (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5061999-76.2019.8.09.0000, Rel. MARIA DAS GRAÇAS CARNEIRO REQUI, 1ª Câmara Cível, julgado em 08/08/2019, DJe de 08/08/2019).

Por outro lado, constata-se que foi feita a penhora sobre o imóvel inscrito na matrícula sob nº 92.211, CRI da 1º Circunscrição de Goiânia-GO e, após avaliação do bem e esclarecimentos pelo perito, as partes foram intimadas, contudo, somente o exequente se manifestou.

Deste modo, considerando que o exequente manifestou concordância com o laudo **HOMOLOGO** a avaliação colacionada ao evento 207.

Por outro lado, **INDEFIRO** o pedido de designação de alienação judicial do imóvel registrado sob a matrícula nº 1.757, nos termos da fundamentação supra.

Ato contínuo, quanto ao pedido de alienação judícia do imóvel inscrito na matrícula sob nº 92.211, essa deverá ser realizada preferencialmente por meio eletrônico, podendo ser concomitantemente presencial.

Para tanto, **NOMEIO** como leiloeira 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 da leiloeira 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 a leiloeira público nomeado fixe as datas de realização dos leilões, deverá promover a elaboração e publicação do edital, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o leilão 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 do referido leilão, caso frutífero, a leiloeira 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 do leilão, 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 subseqüentes ao depósito.

Sendo infrutífero, o leiloeiro deverá descrever na ata as principais ocorrências do procedimento. O preço mínimo a ser praticado em primeiro leilão é o da avaliação (evento 207), no valor de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), sendo que não poderá ser menor, em segundo leilão, 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 do exequente para, no prazo de 5 (cinco) dias, juntar aos autos a planilha de débitos atualizada.

INTIME-SE a leiloeira 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.