



PODER JUDICIÁRIO
26ª Vara Cível da Comarca de Goiânia
Estado de Goiás

Endereço: Fórum Cível, Bairro: Park Lozandes, esquina Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, CEP: 74884-120; E-mail: gab26varacivel@tjgo.jus.br; telefones: (62) 3018-667 e (62)3018-6706.

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença

Processo: 0028582-65.1999.8.09.0051

Promovente(s): XANGAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Promovido(s): BORA BORA BAR E RESTAURANTE LTDA

DECISÃO

Trata-se de AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizada por XANGAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de ESPÓLIO DE HERMENGARDA MARIA CORREIA MONTEIRO e ESPÓLIO DE SEBASTIAO MONTEIRO DO ESPIRITO SANTO (NA PESSOA DA INVENTARIANTE MARCELA CORREA MONTEIRO), devidamente qualificados.

Decisão de evento 200: a) chamando o feito à ordem e declarando nulos todos os atos realizados após o evento 111 dos autos, incluindo o leilão realizado (evento 181); b) nomeando a Defensoria Pública do Estado de Goiás para atuar no feito como curador especial dos herdeiros Ricardo Augusto Correa Monteiro, citado por hora certa, e Renata Correa Monteiro, citada por edital.

Em evento 224, a DPE, na qualidade de curador especial, manifestou que nada tem a se opor ao laudo de evento 155.

Após, o curador especial alegou a impenhorabilidade do bem de família e requereu a concessão de efeito suspensivo (evento 227).

O curador especial alegou a nulidade da citação por edital e apresentou defesa por negativa geral (evento 228).

Manifestação da exequente (evento 230).

Vieram os autos conclusos.

Brevemente relatado. DECIDO.

I. Das petições de eventos 227 e 228.

I.1. Do pedido de concessão do efeito suspensivo.

Atinente ao que dispõe o caput e o § 6º art. 525 do CPC, o efeito suspensivo na impugnação ao cumprimento de sentença pode ser atribuído pelo juiz quando os seus fundamentos forem relevantes e prosseguimento da execução puder causar ao executado grave dano de difícil ou incerta reparação, desde que a execução já esteja garantida por penhora, depósito ou caução suficientes.

Partindo axioma acima ventilado, ao analisar os autos eletrônicos, vislumbro a possibilidade de atribuição do efeito suspensivo ao presente cumprimento de sentença, porquanto, além da execução estar garantida por penhora de imóvel, o prosseguimento deste cumprimento de sentença pode causar à parte executada grave dano de difícil ou incerta reparação, ante a possibilidade de realização de atos constritivos.

Portanto, presentes os requisitos, **DEFIRO** o pedido de atribuição de efeito suspensivo.

I.2. Da alegada impenhorabilidade do bem.

Ao perلustrar os autos eletrônicos, denota-se que razão não assiste à alegação de impenhorabilidade ventilada no evento 227.

A impenhorabilidade do bem de família se orienta pelo disposto no art. 1º, caput, da Lei nº 8.009/90, veja-se:

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Nesse viés, para que o imóvel seja considerado impenhorável, por constituir bem de família, faz-se necessária a observância de requisitos ou elementos essenciais, quais sejam, a comprovação da propriedade e da destinação residencial única do imóvel.

No mesmo sentido, eis a jurisprudência do TJ-GO:

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5253019-61.2023.8.09.0051 2ª CÂMARA CÍVEL
AGRAVANTE : RAIMUNDO NONATO ALVES RODRIGUES e ADELICIA RIBEIRO GONÇALVES
RODRIGUES AGRAVADO : ISABEL CRISTINA BIANGULO RELATOR : DESEMBARGADOR JOSÉ
CARLOS DE OLIVEIRA EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO.
IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. NECESSÁRIA COMPROVAÇÃO DOS
REQUISITOS. ÔNUS DO DEVEDOR. DECISÃO MANTIDA. 1. Para se obter a proteção legal dada
ao ?bem de família?, é necessária a prova da propriedade do imóvel pela entidade familiar e que ali
seja fixada a sua residência. Portanto, não se enquadrando nessa definição, poderá ser o mesmo
objeto de penhora judicial. 2. In casu, no entanto, não obstante as alegações feitas pelos
agravantes em suas razões recursais, verifico que não foi juntado nos autos de origem documento
hábil à comprovação da condição de bem de família do imóvel penhorado, inexistindo prova de que
residem atualmente no local, ônus que compete ao devedor. AGRAVO DE INSTRUMENTO
CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO MANTIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO
TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5253019-61.2023.8.09.0051, Rel.
Des(a). DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em
13/11/2023, DJe de 13/11/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 5533357.70.2018.8.09.0000 COMARCA DE GOIÂNIA
5ª CÂMARA CÍVEL AGRAVANTES: MARLENE DIAS DOS SANTOS AGRAVADO: CLEUDINEIDE
PEREIRA COSTA RELATOR: MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA EMENTA: AGRAVO DE
INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL
PENHORADO. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA NÃO COMPROVADA. IMPENHORABILIDADE
AFASTADA. ÔNUS DO DEVEDOR. 1. Para que o imóvel se constitua bem de família definido na
Lei 8.009/1990 é necessário que seja de propriedade do casal ou da entidade familiar e que os
membros da família nele residam, incumbindo ao devedor demonstrar, de forma inequívoca, que é
o único de que dispõem para sua residência e de sua família. 2. Não comprovado nos autos que o
imóvel penhorado é o único de titularidade do Agravante, bem como sua utilização para fins de
moradia, improcede a pretensão de que seja declarada a sua impenhorabilidade, pela alegada
condição de bem de família. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO,
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5533357-
70.2018.8.09.0000, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR MAURICIO PORFIRIO ROSA, 5ª Câmara
Cível, julgado em 17/11/2023, DJe de 17/11/2023)

Cabe, assim, àqueles que alegam que um imóvel é impenhorável por ser bem de família, provar a sua propriedade sobre o imóvel e que residem no imóvel em questão.

No caso em comento, a parte não logrou êxito em provar o preenchimento dos requisitos para que o imóvel classifique-se como impenhorável, uma vez que não comprovou que tal imóvel seja o único de sua propriedade.

Calha recordar, nesse ponto, que a propriedade de bem imóvel, ainda que resolúvel, como nos casos de imóveis financiados, somente pode ser comprovada mediante o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do arts. 1.227 e 1.245, ambos do CC.

Desse modo, **AFASTO** a alegação de impenhorabilidade do imóvel penhorado nos autos.

I.3. Da nulidade da citação por edital.

A herdeira Renata Correa Monteiro foi citada por edital (evento 111).

Pois bem.

Compulsando o caderno processual, denota-se que a parte autora promoveu várias tentativas no intuito de citar a herdeira, todas infrutíferas.

Ora, o artigo 256, inciso II do Código de Processo Civil, dispõe que: "Art. 256. A citação por edital será feita: (...) II – quando ignorado, incerto ou incessível o lugar em que se encontrar o citando;"

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA. SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ- EXECUTIVIDADE. CITAÇÃO POR EDITAL. PRESENÇA DAS CIRCUNSTÂNCIAS AUTORIZADORAS (CPC 256 §3º). 1. Por representar medida extraordinária, a citação por edital deve ser precedida de providências exaurientes voltadas à localização do Demandado. 2. A realização de várias tentativas frustradas de citação pessoal da requerida, por AR e por oficial de justiça, inclusive nos endereços apurados por meio de consulta aos Sistemas RENAJUD, BANCENJUD e INFOJUD, configura situação que autoriza a realização de citação por edital, afastando a tese de nulidade do referido ato citatório, por via editalícia. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJGO, AI 5309727-75.2022.8.09.0178, Rel. Des. AMARAL WILSON DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, DJe de 05/09/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. CITAÇÃO FRUSTRADA DO EXECUTADO. NÃO LOCALIZAÇÃO. LOCAL IGNORADO, OU INCERTO. CITAÇÃO POR EDITAL. PRESENÇA DAS CIRCUNSTÂNCIAS AUTORIZADORAS (CPC 256 §3º). 1 - Tendo sido frustradas as tentativas de citação pessoal do Executado diligenciadas nos endereços encontrados por meio dos cadastros INFOJUD e SISBAJUD, bem assim, diante das informações de ausência de notícias do paradeiro dele, colhidas em ao menos 03 (três) oportunidades pelos oficiais de justiça designados para cumprimento do ato, é perfeitamente cabível a realização da citação editalícia. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO REFORMADA. (TJGO, AI 5544895-09.2022.8.09.0000, Rel. Des. DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, 4ª Câmara Cível, DJe de 17/10/2022)

Assim, afasto a alegação de nulidade da citação por edital, declarando-a válida, conforme expresso em lei.

Ante o exposto, **REJEITO** a alegação de nulidade da citação por edital.

II. Da homologação do laudo de avaliação.

Tendo em vista a manifestação de evento 224, **HOMOLOGO** o laudo de avaliação constante no evento 155.

III. Do prosseguimento do feito.

Preclusa a presente decisão, determino a realização de leilão judicial.

1. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, a iniciar-se não mais que 60 (sessenta) dias após intimação do leiloeiro judicial, por valor não inferior a 50% da última avaliação ou 80% do valor de avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz.

1.1. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

1.2. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) CAMILA CORREIA VECCHI AGUIAR, leiloeira oficial, devidamente inscrita na Junta Comercial do Estado de Goiás, número de inscrição 057, com endereço na Av. Presidente Vargas, sala 1003, Ed. Le Monde, Rio

Verde-Goiás e, na Avenida 136, Ed. New York, sala 1202 A, Goiânia – Goiás, e-mail: vecchileiloes@gmail.com, plataforma de leilões: www.vecchileiloes.com.br, telefones: 62-981206740/62-999719922.

1.2.1. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

1.3. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

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

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

1.3.3. 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.

1.4. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como os provimentos internos do E. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

1.5. Caberá ao leiloeiro 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 Egrégio Tribunal, qual seja, <http://corregedoria.tjgo.jus.br/hastapublica/>.

1.5.1. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.886, do CPC. Deverá constar do edital, também, que:

- Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;
- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;

- Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do CPC, que trata do parcelamento (25% à vista e o restante em 30 meses, garantido por hipoteca, caso imóvel, ou caução idônea, se bem móvel).

1.5.2. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal e leiloeiro, pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

1.5.2.1 Tratando-se de alienação por partes de bem imóvel, deverá o leiloeiro, ao agendar a data para realização do leilão, atentar-se para necessidade de prazo razoável para avaliação das glebas destacadas, bem ainda para que o executado apresente a planta e o memorial descritivo, subscritos por profissional habilitado, das glebas destacadas (art. 894, § 2º, do CPC).

1.5.2.2. Sendo caso de alienação por partes de bem imóvel, intime-se o executado, para, em no mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência da designada para realização do leilão, apresentar a planta e o memorial descritivo, subscritos por profissional habilitado, das glebas destacadas que serão leiloadas (art. 894, § 2º, do CPC).

1.5.3. Ainda, informada a data pelo leiloeiro oficial, tendo em vista as peculiaridades desta Comarca e desta região, determino:

a) ofício às Comarcas vizinhas, para que, em cooperação judicial, afixem cópia do edital de venda para maior divulgação da venda do bem aqui penhorado.

b) intime-se o autor/exequente para, querendo, providenciar anúncios na rádio local e das cidades vizinhas, bem ainda propaganda volante, meio usual nesta Comarca de Jussara e arredor, durante o prazo determinado para lances.

1.6. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, 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.

1.7. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente 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 serão vendidos no estado em que se encontram.

1.8. No mesmo prazo (05 dias antes do início do leilão), deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do CPC, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

1.8.1. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

1.8.2. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime-se a parte executada, 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.

1.8.3. Registre-se que, 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.

1.8.4. Fique desde já ciente o exequente e o leiloeiro que, nos termos do § 2º do art. 843 do CPC, “não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação”. [grifei]

1.8.5. Na hipótese do item 1.8.4, caberá ao exequente apenas aquilo que exceder a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução sobre o produto da arrematação.

1.9. Comprovado o pagamento do lance ofertado pelo arrematante, nas condições convencionadas, bem como da comissão do leiloeiro, deverá o leiloeiro providenciar a assinatura do auto de arrematação por si, bem como colher as assinaturas do arrematante e desta magistrada.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Lívia Vaz da Silva

Juíza de Direito em Respondência - Decreto Judiciário n.º 3.424/2024

