



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: 5248401-10.2022.8.09.0051.
Natureza: Execução de Título Extrajudicial.
Polo ativo: Maria Erminia Lemos Maldí.
Polo passivo: Adolfo De Deus Vieira Melo.

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 **Maria Erminia Lemos Maldí** em face de **Adolfo de Deus Vieira Melo**, devidamente qualificados nos autos em epígrafe.

No evento 100, foi juntado o laudo de avaliação do imóvel penhorado nos autos.

O executado apresentou impugnação, alegando que a avaliação está muito abaixo do valor real, o que poderia acarretar preço vil. Diante disso, requereu o cancelamento do laudo juntado no feito ou a intimação do avaliador para manifestar-se sobre o parecer técnico e os documentos juntados no evento 113.

A exequente, por sua vez, manifestou-se contrária ao pedido formulado pelo executado, evento 115.

É o relatório. Decido.

No caso em análise, o acervo probatório demonstra que a avaliação judicial oficial, realizada pelo Oficial de Justiça, atribuiu à gleba de terras o valor de R\$ 1.090.000,00 (um milhão e noventa mil reais), perfazendo a quantia total de R\$ 1.195.000,00 (um milhão cento e noventa e cinco mil reais) para o imóvel avaliado.

Por outro lado, o executado apresentou parecer técnico em que avaliou o mesmo imóvel no valor de R\$ 3.027.413,50 (três milhões, vinte e sete mil, quatrocentos e treze reais e cinquenta centavos).

Ressalta-se que, ainda que relevantes os argumentos trazidos pelo executado, o laudo de avaliação deve ser homologado.

A avaliação do imóvel penhorado, inscrito na matrícula sob o n.º matrícula 6.385 do CRI de Guapó, foi realizada por Oficial de Justiça, profissional de confiança do Juízo e habilitado para exercer tal mister, nos termos do artigo 870 do Código de Processo Civil.

Ademais, o laudo elaborado pelo Oficial de Justiça contém uma descrição detalhada do imóvel, com descrição da plantação, do local, do imóvel e dentro outros detalhes essenciais do bem.

Frisa-se que a mera discrepância entre o valor obtido na reavaliação e no laudo de avaliador particular não é suficiente para justificar a reavaliação do imóvel, tampouco anular a avaliação feita pelo Oficial de Justiça.

Cumprе esclarecer que uma nova avaliação só seria possível caso estivessem preenchidos os requisitos exigidos pelo artigo 873 do Código de Processo Civil. Este artigo estabelece os critérios para ser possível solicitar uma nova avaliação, como a prova de erro grave na avaliação anterior ou a descoberta de fatos novos que possam alterar significativamente o valor do bem.

Outrossim, o enunciado da Súmula 26, deste e. Tribunal de Justiça, dispõe o seguinte: *“Realização de nova avaliação de bem penhorado depende de prova documental relevante”*.

Desse modo, apenas se ficar comprovado erro ou dolo do avaliador que procedeu ao ato, ou acaso verificar, posteriormente à avaliação, ter havido alteração do valor do bem avaliado, ou mesmo, fundada em dúvida efetiva e real, sobre o valor atribuído aos bens, será admitida uma nova avaliação.

Destarte, o laudo trazido pelo executado em nenhum momento apontou erro grave e/ou a descoberta de novos fatos; na verdade, trata-se de avaliação unilateral que diverge do Oficial de Justiça, sem, contudo, trazer as hipóteses do art. 873 do CPC.

Diante da ausência dos requisitos do art. 873 do Código de Processo Civil, quais sejam, erro grave ou existência de fatos novos, não há que se falar em nova avaliação, tampouco em nulidade da avaliação realizada pelo Oficial de Justiça, razão pela qual rejeito o pedido do executado e **HOMOLOGO** o laudo de avaliação juntado no evento 100.

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 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, 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 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 subsequentes 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 100), no valor de R\$ 1.195.000,00 (um milhão cento e noventa e cinco 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 o leiloeiro através do e-mail ou telefone indicados, para as 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.