



**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 Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

**Processo:** 0138694-76.2014.8.09.0051

**Promovente(s):** RESIDENCIAL ESTRELA DALVA

**Promovido(s):** EMILIANA DARIS GUIMARAES

---

**DECISÃO**

Trata-se de execução de título extrajudicial proposta por RESIDENCIAL ESTRELA DALVA em face de EMILIANA DARIS GUIMARÃES, ambos devidamente qualificados.

Conforme evento 93, foi deferida a penhora dos direitos do executado oriundos do contrato de alienação fiduciária relativo ao imóvel indicado.

E ainda, em evento 154, foi proferida decisão: a) indeferindo o pedido de declaração de preferência do crédito fiduciário; b) determinando a intimação sobre a penhora do imóvel do cônjuge da executada Emiliana, Sr. Fernando Campos Lauro, nos termos do artigo 842 do CPC; e c) a expedição do mandado de avaliação.

Mandado de avaliação juntado no evento 181, onde constou-se que foi realizada a avaliação indireta do imóvel em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

AR de intimação da executada não efetivado (evento 190).

Após, a executada e seu cônjuge foram intimados, conforme evento 195.

Em evento 198, o exequente requereu a realização de leilão.

Certidão de matrícula do imóvel atualizada juntada no evento 202.

Determinada a intimação do credor fiduciário acerca da avaliação do imóvel (evento 204).

Manifestação do credor fiduciário afirmando que o imóvel não poderá ir a leilão ou ser penhorado até que integralmente quitada a dívida (evento 207).

Intimado, o exequente se manifestou (evento 211).

Intimada, a Caixa Econômica Federal apresentou documentos (evento 232).

Em evento 236, o exequente requereu a realização de leilão.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório. DECIDO.

**DEFIRO** o pedido de alienação judicial ventilado no evento 268, e 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](http://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 derredor, 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 hígidez 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