



Poder Judiciário do Estado de Goiás

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

3ª UPJ das Varas Cíveis

Comarca de Goiânia - 10ª Vara Cível

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Processo: 5337886-55.2021.8.09.0051

Promovente (s): JUAREZ GOMES DE AGUIAR

Endereço: RUA 1.137, 143, , SETOR MARISTA, GOIÂNIA, GO, 74180160

Promovido: RICARDO SOUSA PEREIRA FILHO

Endereço: AVENIDA ANHANGUERA ESQUINA COM RUA 06, S/N, Edifício Drogasil, CONJUNTO N° 209, 2º andar, CENTRO,GOIÂNIA, GO, 74023030

DECISÃO

Trata-se de ação em fase de execução.

Compulsando os autos, verifica-se que em mov. 121 foi realizada a avaliação do imóvel penhorado nos autos, sendo que as partes foram intimadas quanto a avaliação e não apresentaram impugnação ao valor avaliado.

Nessa direção, determino a realização de leilão judicial, sendo que a alienação far-se-á através de meio eletrônico (art. 879), que deverá atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital (art. 882).

Assim, intime-se a parte exequente para apresentar a certidão atualizada do imóvel, contendo a informação em seu registro da penhora realizada e determinada por este juízo.

Em ato contínuo, cumprido o parágrafo anterior e considerando que vários atos devem ser realizados de maneira prévia para a regular realização da alienação judicial, determino que a UPJ agende data do leilão eletrônico (de acordo com a sugestão da pauta fornecida pelo leiloeiro -

e em comum acordo com este, sem necessidade de conclusão dos autos para que esta magistrada especifique data); sugerida a data pelo leiloeiro e acolhido pela UPJ, intimem-se as partes sobre a data providenciada, tudo mediante certificação nos autos e intimação das partes via Dje.

Ainda, não sendo requerido a divisão do bem, deixo de adotar as providencias do art. 894 do CPC.

Logo, nomeio leiloeiro(a) oficial o(a) Sr.(a) Camilla Correia Vecchi Aguiar, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCEG nº 57 e habilitado perante o e. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

A comissão do leiloeiro será fixada da seguinte forma:

(*) em 5% sobre o valor da arrematação a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance;

(*) em 1% sobre a avaliação se for requerida a adjudicação pelo exequente, após a publicação do edital;

(*) em caso de remição ou transação, de 1% sobre a avaliação a ser arcado pelo executado diretamente relacionado ao bem objeto do leilão;

Em seguida, o cartório, com o auxílio do leiloeiro, deverá expedir edital, contendo as seguintes observações (art. 886):

(*) a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula, registros e averbações;

(*) o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e a comissão do leiloeiro designado;

(*) o sítio na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, além da informação de que os interessados deverão providenciar o seu cadastro de forma previa no sitio eletrônico do leiloeiro (<http://www.leiloesjudiciaisgo.com.br/externo/>), fornecendo todas as informações solicitadas, com antecedência mínima de 24 horas do início do primeiro leilão, além de que durante a alienação os lances serão ofertados diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados na plataforma online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas;

(*) a menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados;

(*) informar que a comissão do leiloeiro deverá ser paga pelo arrematante, não sendo incluído no valor do lance;

(*) indicar que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições de forma anterior a data agendada para a alienação judicial;

(*) os créditos tributários relativo a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem como os relativos a taxas de prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se na pessoa do arrematante, salvo quando constar no título a prova de sua quitação (art. 130 do CTN);

(**) dessa forma, se o preço alcançado na arrematação não for suficiente para cobrir o débito tributário, o saldo pendente não poderá ser exigido do arrematante, mas tão somente do executado, pois este é quem possui relação jurídico-tributária com o Fisco;

(**) portanto, os débitos tributários pendentes sobre o imóvel a ser arrematado fazem persistir a obrigação do executado perante o Fisco, posto impossível a transferência do encargo para o arrematante (Resp. 1.059.102/RS).

Ainda, a UPJ deverá providenciar (art. 889):

(*) intimação do executado, via Dje.

(*) dando efetividade ao parágrafo único do art. 130 do CTN, expeça-se ofício às Fazendas Públicas (Federal, Estadual e Municipal) com o fito destas, no prazo de 10 dias, informarem a este juízo o eventual débito tributário incidente sobre o bem imóvel, objeto da alienação, tendo em vista que o valor da arrematação será sub-rogado no respectivo preço, não sendo viável proceder com o ato expropriatório para, no final, constatar eventualmente que todo o fruto da alienação reverterá ao Fisco e não ao exequente;

(**) o exequente, com o fito de impor celeridade na alienação judicial, poderá juntar certidões negativas/positivas de dívidas incidentes sobre o bem para fins de verificação do débito a ser eventualmente sub-rogado;

(**) intimação do exequente para requerer e providenciar o necessário para o cumprimento desta decisão e para manifestar no tocante a eventual ausência de formalidade imprescindível para a realização do leilão de forma regular.

Por sua vez, o leiloeiro deverá, com antecedência mínima de 5 dias da data agendada (art. 886 e 887):

(*) publicar o edital do leilão na rede mundial de computadores, em seu sítio eletrônico (<http://www.leiloesjudiciaisgo.com.br/externo/>), contendo a descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente que o leilão se realizará de forma eletrônica, com o fito de anunciar a alienação (art. 884);

(*) considerando a publicação do edital no sitio acima relacionado, dispense a obrigatoriedade de sua publicação em jornal de grande circulação, facultando ao credor, leiloeiro e devedor, a fim de conferir maior publicidade e, por consequência, alavancar a possibilidade de arrematação, a publicação também por outros meios (art. 887);

(*) publicar o edital no Diário Oficial;

O leilão deverá observar as seguintes regras em relação as condições de pagamento, garantias e demais disposições (art. 885):

(*) no primeiro leilão não será admitido valor inferior ao valor da avaliação do bem;

(*) no segundo será admitido lance não inferior a 60% da última avaliação atualizada (art. 891);

(*) a atualização deverá utilizar a mesma indexação dos débitos judiciais comuns;

(*) o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, mediante depósito judicial, salvo se quem arrematou o bem for o exequente, pois neste caso não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892);

(*) se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles a licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem;

(*) sendo o bem tombado, a União, os Estados e os Municípios, nesta ordem, terão o direito de preferência em igualdade de oferta;

(*) se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles (art. 893);

(*) o bem poderá ser adquirido mediante o pagamento de prestações periódicas e sucessivas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção (que deverá ser aquele correspondente aos índices oficiais da poupança) e as condições de pagamento do saldo (art. 895);

(**) a proposta conterà, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado, garantido por hipoteca do próprio imóvel, da seguinte forma:

(***) bens avaliados até R\$300.00,00 em até 15 meses(***)

(***) a primeira parcela deverá ser depositada no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da arrematação e as demais a cada 30 dias, observando-se a comissão do leiloeiro que deverá ser paga imediatamente, sendo que ficará ao encargo do próprio leiloeiro a expedição das guias parceladas, além de que a carta de arrematação ou mandado para entrega do bem móvel será expedido somente após o último pagamento;

(**) fica consignado que atrasando o pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida pelo arrematante com as parcelas vincendas, sendo que o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados de forma específica nesta ação;

(**) a apresentação da proposta de pagamento parcelado do bem não suspende o leilão, pois o pagamento do lance a vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado;

(**) para fins de desempate de proposta de pagamento parcelado, fica estabelecido o seguinte:

(***) a mais vantajosa para o credor, isto é, a de maior valor;

(***) se em igualdade de condições (modo de pagamento e valor), a formulada em primeiro lugar;

(**) realizada a arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, se houver remanescente, ao executado;

(*) se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, fica perdida a caução ofertada em favor do exequente, sendo que, neste caso, será agendada nova data para realização de um novo leilão do bem, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador (art. 897), salvo se o fiador do arrematante pagar o valor do lance e a multa, ocasião em que poderá requerer que a arrematação lhe seja transferida (art. 898);

(*) o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito, (1) se provar, nos 10 dias seguintes a arrematação, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital, (2) se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º do art. 903 do CPC, tais como alienação realizada por preço vil ou outro vício similar, ausência de intimação dos credores garantidos e especificados no art. 804 do CPC ou se não for pago o preço ou prestada a caução quando for o caso, e (3) se for citado para responder a ação autônoma, em litisconsórcio necessário, sobre a invalidade da arrematação;

(*) a comissão do leiloeiro deverá ser paga pelo arrematante, não sendo incluído no valor do lance;

(*) considerando que o leilão será realizado na modalidade eletrônica, durante a alienação os lances deverão ser ofertados diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados na plataforma online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas;

(*) poderão participar do leilão quem estiver na livre administração de seus bens (art. 890), salvo (1) eventuais tutores, curadores, testamentários, administradores ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; (2) mandatários, quanto aos

bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; (3) membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; (4) dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; (5) dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; (6) dos advogados de qualquer das partes.

Ainda, poderá o leiloeiro receber e depositar, dentro de 1 dia, o produto da alienação, devendo prestar contas em até 2 dias após o depósito (art. 884), sendo que a arrematação deverá ser suspensa logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da execução (art. 899).

Fica autorizado os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e agendamento online dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso destes, designando-se datas para as visitas.

De forma similar, fica autorizado os funcionários do leiloeiro devidamente identificados, a obterem, diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem que será vendido e o estado que se encontra.

Para garantia da celeridade processual, também fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe as comunicações pertinentes, juntando-as posteriormente nos autos.

Sendo positivo o leilão judicial:

(*) arrematado o bem, expeça-se, imediatamente, o auto de arrematação (art. 901);

(*) depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901), expeça-se carta de alienação e o correspondente mandado de imissão na posse, se o bem leiloado for imóvel, ou ordem de entrega ao adquirente, se o bem leiloado for móvel (art. 880);

(**) A carta de arrematação conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 901), por isso, antes da expedição da referida carta, intime-se o arrematante para juntar prova do pagamento do imposto de transmissão.

(**) fica, ainda, consignado que caso incida sobre o bem garantia hipotecaria, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido, salvo se falido ou insolvente, ocasião em que o direito de remição poderá ser exercido pela massa ou pelos credores em concurso, não podendo o exequente recusar o preço da avaliação do imóvel (art. 902).

Intimem-se e providencie os atos necessários ao fiel cumprimento desta.

Goiânia, assinado e datado digitalmente.

ELAINE CHRISTINA ALENCASTRO VEIGA ARAUJO
Juíza de Direito
(assinatura digital)

* Nos termos dos arts. 136 a 139-A do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ-GO (2023), este ato judicial, regularmente assinado eletronicamente, servirá como mandado de citação, intimação, carta precatória e/ou ofício, conforme o caso, devendo ser impresso em, no mínimo, 2 vias para o seu fiel cumprimento, acompanhado dos demais documentos necessários ao cumprimento do ato devido, dispensando-se, assim, a necessidade de expedição de mandado próprio pela UPJ responsável.

* As respostas dos ofícios devem ser encaminhadas para a UPJ responsável, no seguinte endereço eletrônico: **3upj.civelgyn@tjgo.jus.br**

* Requerida a busca de endereço, através dos sistemas conveniados, fica, desde já, autorizado o pedido. Até porque a Súmula 44 deste e. TJGO prescreve que, face aos princípios da cooperação e da efetividade da jurisdição, os sistemas disponíveis devem ser utilizados a pedido da parte para a localização do endereço da parte ou de bens suficientes ao cumprimento da responsabilidade patrimonial, razão p ela qual fica DETERMINADO, desde já, que em qualquer solicitação de busca de endereço por uma das partes em relação à outra, neste ou nos demais processos em tramitação no juízo (10ª Vara Cível da Comarca de Goiânia), a UPJ responsável deverá encaminhar os autos ao CENOPES para pesquisa, sem necessidade da conclusão dos autos, servindo esta decisão como paradigma.