



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: 5052998-45.2018.8.09.0051.
Natureza: Execução de Título Extrajudicial.
Polo ativo: Condomínio Do Edifício Residencial Carol.
Polo passivo: Luiz Otavio Vargas Dumont.

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 **Condomínio Do Edifício Residencial Carol** em face de **Luiz Otavio Vargas Dumont**, devidamente qualificados nos autos em epígrafe.

Indeferido o pedido de designação de leilão para alienação judicial dos direitos aquisitivos pertencentes ao executado em relação ao imóvel penhorado - mov. 175.

Interposto Agravo de Instrumento n. 6089137-66.2024.8.09.0051, ao qual foi dado provimento para reformar a decisão recorrida, autorizando o leilão dos direitos aquisitivos sobre o imóvel objeto do débito condominial, devendo a construtora ser cientificada da data designada - mov. 190.

É o relatório.

Decido.

Analisando o andamento do feito, verifico que deve ser iniciada a fase de alienação dos direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel de matrícula n. 352.879, registrado no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, consoante decisão do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás - mov. 190.

Desta feita, conforme decisão de mov. 111, foi deferida a penhora dos direitos aquisitivos advindos do contrato de compra e venda do imóvel supramencionado, após a juntada da CRI do bem (mov. 68) e resposta da Construtora Itamaracá Ltda, informando que o imóvel está quitado - mov. 105.

Acrescento que fora realizada avaliação do bem no valor de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) - mov. 164, que foi aceita pelo exequente - mov. 168.

Cumpra esclarecer que uma nova avaliação é prescindível, o que ocorreria 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, o que não aconteceu.

Outrossim, o enunciado da Súmula 26, do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, 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.

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 **HOMOLOGO** o laudo de avaliação juntado no evento 164.

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, para início dos trabalhos da alienação judicial dos direitos aquisitivos (contrato quitado) do executado sobre o imóvel de matrícula n. 352.879, registrado no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia - movs. 68 e 105.

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 pública nomeada 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 subsequentes ao depósito.

Sendo infrutífero, a leiloeira **DEVERÁ** descrever na ata as principais ocorrências do procedimento. O preço mínimo a ser praticado em primeiro leilão é o da avaliação (evento 164), no valor de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta 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.

INTIME-SE a leiloeira por meio do *e-mail* ou telefone indicados, para as providências.

INTIME-SE a construtora desta decisão para que, caso queira, acompanhe a realização do leilão, conforme determinado no Agravo de Instrumento n. 6089137-66.2024.8.09.0051.

INTIME-SE, por fim, o exequente para juntar aos autos planilha atualizada do débito, no prazo de 5 (cinco) dias.

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.