



**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: 5363308-61.2023.8.09.0051.  
Natureza: Execução de Título Extrajudicial.  
Polo ativo: Condomínio Camélia.  
Polo passivo: Emilia Jose Dos Santos.

---

**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 Camélia** em face de **Emilia Jose Dos Santos**, devidamente qualificados nos autos em epígrafe.

Citação efetivada - mov. 12.

Tentativa de penhora on-line realizada, cujo resultado foi negativo - mov. 22.

Deferida a penhora dos direitos aquisitivos da parte executada sobre o imóvel de matrícula n.º 218.191, junto ao Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia - mov. 27.

Pesquisa via Renajud também infrutífera - mov. 37.

Oficiado o credor fiduciário, este informou o número do contrato habitacional celebrado com a executada, qual seja, de n. 171000256566-5, bem como o valor atualizado do débito, de R\$ 4.362,07 (quatro mil, trezentos e sessenta e dois reais e sete centavos) - mov. 49.

Mandado de avaliação e intimação de penhora cumprido, momento em que o imóvel foi avaliado em R\$ 60.300,00 (sessenta mil e trezentos reais) - mov. 63.

O exequente requereu a designação de hasta pública do imóvel.

**É o relatório.**

**Decido.**

Trata-se de **Execução de Título Extrajudicial** proposta por **Condomínio Camélia** em face de **Emilia Jose Dos Santos**, devidamente qualificados nos autos em epígrafe, na qual o exequente postula a designação de hasta pública dos direitos aquisitivos então penhorados, conforme decisão deste juízo.

Analisando o andamento do feito, verifico que fora realizada avaliação do bem no valor de R\$ 60.300,00 (sessenta mil e trezentos reais) - mov. 63, que foi aceita pelo exequente - mov. 65.

O exequente informou, ainda, o valor atualizado da dívida em abril de 2025, no valor de R\$ 24.155,56 (vinte e quatro mil, cento e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos) - mov. 65.

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 na mov. 63.

Noutro giro, não há dúvidas de que o bem cujo alienação judicial se pretende o exequente foi dado em garantia de alienação fiduciária, conforme matrícula do imóvel acostada na mov. 1, arquivo 11. Verifica-se, ainda, que o credor fiduciário manifestou ciência da medida executiva em andamento, informando o valor atualizado da dívida em outubro de 2024, qual seja, de R\$ 4.362,07 (quatro mil, trezentos e sessenta e dois reais e sete centavos) - mov. 49.

Como cedição, a alienação fiduciária é um tipo de garantia numa relação de negociação de compra de bens. É uma modalidade de financiamento, onde o devedor, para garantir o pagamento de algo, o transfere para o credor enquanto paga por aquele bem.

Nesta senda, o devedor se mantém na posse direta do bem, dele usufruindo, só constituindo o bem em patrimônio novamente, após o adimplemento da obrigação, sendo que o credor se torna o titular do domínio resolúvel e da posse indireta do bem objeto do contrato.

Reputa-se importante destacar que foi deferida penhora apenas sobre os direitos do devedor fiduciante (mov. 27), sob o imóvel de matrícula número 218.191, decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Ou seja, a penhora não recai diretamente sob o bem.

Em tais situações, o credor fiduciário detém a propriedade resolúvel e a condição de possuidor indireto do imóvel, ao passo que o devedor fiduciante é imitado na posse direta do bem, possuindo mera expectativa de direito à futura consolidação da propriedade em seu benefício, quando do adimplemento do débito.

Assim, apesar da dívida objeto desta execução tenha natureza *propter rem*, o título executivo judicial foi constituído apenas em face do fiduciante, não podendo se permitir que os atos constritivos recaiam sobre o patrimônio do credor fiduciário, terceiro estranho à lide.

Contudo, conforme dispõe o art. 835, do CPC, pode ocorrer a penhora sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante, a saber:

*Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:*

*(...)*

*XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;*

**Saliento que, na hipótese, o objeto do leilão são os direitos aquisitivos da executada das taxas condominiais, devendo o leilão judicial permitir que o eventual arrematante apenas sub-rogue a**

**posição contratual da devedora, não havendo que se falar em aquisição do imóvel em si, como já pondero por este juízo.**

Sobre o assunto:

*EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. TAXAS CONDOMINIAIS. BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRICÇÃO. ENUNCIADO SUMULAR Nº 64 DESTE EGRÉGIO SODALÍCIO. EVENTUAL ARREMATANTE APENAS SUB-ROGARÁ A POSIÇÃO DA MUTUÁRIA DEVEDORA NO CONTRATO DE EMPRÉSTIMO IMOBILIÁRIO. 1. Inviável a penhora que recai sobre imóvel objeto de alienação fiduciária, uma vez que o mencionado bem não integra o patrimônio do devedor, por não lhe pertencer o domínio da coisa, o que não impede, por outro lado, a constricção dos direitos do devedor fiduciário (Súmula nº 64/STJ). 2. Na hipótese, o juízo a quo determinou a hasta pública do imóvel alienado fiduciariamente, e não dos direitos aquisitivos da mutuária devedora das taxas condominiais. 3. O leilão judicial, assim, deve permitir que o eventual arrematante apenas sub-rogue a posição contratual da mutuária devedora, não havendo que se falar na aquisição do imóvel em si. Precedentes do colendo Superior Tribunal de Justiça. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5292072-64.2024.8.09.0164, Rel. Des(a). JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE, 8ª Câmara Cível, julgado em 03/06/2024, DJe de 03/06/2024)*

*EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. DÉBITOS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS DA EXECUTADA NO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. MANIFESTAÇÃO DE PREFERÊNCIA PELA ALIENAÇÃO JUDICIAL DO DIREITO PENHORADO. PRECLUSÃO. ART. 857, § 1º, DO CPC. 1. Cinge-se a controvérsia ao exame do cabimento da realização do leilão dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária do imóvel gerador das taxas condominiais ora executadas. 2. A matéria não é tranquila em razão do desdobramento da posse entre o credor fiduciário da propriedade resolúvel, o devedor fiduciário - detentor do direito aquisitivo, e num terceiro espectro a responsabilização pelas obrigações de natureza propter rem. 3. Observa-se duas correntes na recente jurisprudência do STJ, que buscam equalizar a posição de garantia do imóvel em relação aos encargos de natureza propter rem. Na primeira linha de pensamento, destaca-se o REsp nº 1.731.735/SP (DJe 22/11/2018) e o REsp nº 2.015.453 ? MG (DJe 02/03/2023). A segunda, pode ser vista no REsp nº 2.059.278/SC (DJe 12/09/2023), julgado pela Quarta Turma do STJ. 4. A jurisprudência desta Corte reflete entendimento de que a possibilidade de alienação judicial do direito penhorado encontra previsão expressa no art. 857, caput e § 1º, do CPC. Precedentes do TJGO. 5. Vedada a penhora de bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor. Súmula 64/TJGO. 6. Preferência pela alienação judicial do direito penhorado revelada quando do pedido de leilão dos direitos aquisitivos, cerca de 11 meses de interstício. 7. Preclusão verificada para a prática do ato processual cabível. Inteligência do art. 857, caput e § 1º do CPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5412353-34.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). VICENTE LOPES DA ROCHA JÚNIOR, 2ª Câmara Cível, julgado em 27/11/2023, DJe de 27/11/2023)*

Assim, 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](mailto:contato@vecchileiloes.com.br) e [vecchileiloes@gmail.com](mailto:vecchileiloes@gmail.com) e telefone (62) 99971-9922 e (62) 98214-6560, para início dos trabalhos da alienação judicial dos direitos aquisitivos da executada sobre o imóvel de matrícula n. 218.191, registrado no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia - mov. 1, arquivo 11.

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 remissão ou suspensão da execução.

Tão logo a leiloeira público nomeada fixe as datas de realização das hastas públicas, deverá promover a elaboração e publicação do edital, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da data

marcada para o ato e solicitar/promover, com prazo suficiente para realização do ato, a expedição das intimações previstas no Código de Processo Civil, observando rigorosamente os requisitos legais.

**O edital deverá conter, de forma expressa, que o objeto da alienação judicial corresponde aos direitos aquisitivos da executada Emilia Jose Dos Santos sobre o imóvel acima identificado, e não à propriedade plena, tendo em vista a existência de contrato de alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, devidamente registrado.**

Após a realização da hasta pública, 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 primeira hasta pública é o da avaliação (mov. 63), no valor de R\$ 60.300,00 (sessenta mil e trezentos reais), sendo que não poderá ser menor, em segunda oportunidade, 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.

**Em caso de arrematação, deverá ser reservado numerário suficiente para a quitação do crédito da CAIXA, atualizado até o efetivo pagamento, com a observância da ordem legal de preferência, nos termos da Lei n.º 9.514/1997.**

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.

**Todas as taxas condominiais, vencidas e vincendas, por sua natureza de obrigação *propter rem*, serão de responsabilidade do arrematante. As taxas condominiais objeto da presente execução serão abatidas do produto da arrematação até o limite deste.**

Eventual saldo remanescente das taxas condominiais objeto da presente execução que não for coberto pelo produto da arrematação permanecerá como obrigação *propter rem*, sendo de responsabilidade do arrematante.

**INTIME-SE** a leiloeira por meio 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)**

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.