PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS

Comarca de Serranópolis - GO

Gabinete da Juíza

Endereço : Rua José Peres de Assis, Quadra 33, Setor Jardim São José, Serranópolis/GO, CEP: 75.820-000

Telefone: (62) 3611-2151 - e-mail: comarca.serranopolis@tjgo.jus.br

---

Autos n°: 5031082-51.2021.8.09.0179

Polo Ativo: Travessia Securitizadora De Créditos Financeiros VIII S.A.

Polo Passivo: Jean Carlo Flores Rabelo

Este ato judicial possui força de mandado de citação/intimação, ofício, alvará judicial e, inclusive, carta precatória, nos termos dos arts. 136 a 139, Código do Foro Judicial da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de Goiás.

DECISÃO

1. Trata-se de ação de execução de título extrajudicial movida por TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A em desfavor de JEAN CARLO FLORES RABELO, na qual foi deferida a penhora do imóvel de matrícula nº 2.383 do Cartório de Registro de Imóveis de Aporé/GO ("Fazenda Taperinha"), conforme termo de mov. 29, devidamente registrada na matrícula do imóvel (ev. 97), com avaliação realizada ao mov. 99.

A parte exequente requereu a homologação da avaliação e a designação de leilão para alienação judicial do bem penhorado, indicando a leiloeira Camilla Correia Vecchi Aguiar, da empresa Vecchi Leilões (mov. 154).

Instada (ev. 156), reiterou os pedidos e requereu a declaração de ineficácia da alienação do imóvel, ante a ocorrência de fraude à execução, e a imposição de multa à parte executada por ato atentatório à dignidade da justiça (ev. 158).

Pois bem.

Apesar da determinação de ev. 156, destaco que assiste razão à parte exequente em manter seu interesse na alienação judicial do imóvel.

Afinal, apesar da celebração de contrato de promessa de compra e venda do imóvel em 02/10/**2024** (mov. 158.2), ou seja, em momento posterior à penhora (registrada na matrícula em 28/10/**2022**), **não houve a transferência da propriedade**, o que, segundo disposto na cláusula 4.5 do instrumento, ocorrerá apenas após o integral pagamento das parcelas.

Dessa forma, **o bem permanece integrando o patrimônio do executado**, sendo plenamente possível sua expropriação nos termos do art. 879 e seguintes do Código de Processo Civil. Ressalto que, nesse cenário,

eventuais direitos do promitente comprador poderão ser discutidos diretamente com o promitente vendedor, não interferindo na eficácia da constrição.

Sendo esse o cenário dos autos, **deixo de apreciar, por ora, a alegação de eventual fraude à execução e o requerimento de aplicação de multa**, uma vez que não houve transferência da propriedade do imóvel aos promitentes compradores, não se evidenciando, portanto, prejuízo à constrição judicial regularmente efetivada.

2. Considerando a ausência de impugnação ao valor atribuído ao imóvel, operando-se a preclusão, e tendo sido regularmente intimada a coproprietária (mov. 149), não há óbice à homologação da avaliação e à continuidade dos atos expropriatórios.

2.1. Assim, **HOMOLOGO** o valor atribuído ao imóvel de matrícula nº 2.383 do CRI de Aporé/GO (R$ 10.757.555,40 – junho/2024, mov. 99), devendo ser atualizado monetariamente pelo INPC, até a data do leilão.

3. Ainda, **DEFIRO** a venda do bem em leilão judicial, devendo ser realizados os atos necessários para sua realização conforme determinado abaixo.

3.1. Nos termos que autoriza o art. 833 do Código de Processo Civil[1], **NOMEIO** como leiloeira Camilla Correia Vecchi Aguiar, da empresa Vecchi Leilões[2], matriculada na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o nº 057/16, para organizar e realizar o leilão judicial eletronicamente, autorizada, a critério da leiloeira, a realização de leilão presencial (art. 881, § 1º, CPC).

3.2. A leiloeira nomeada assumirá no ato de anuência da nomeação os compromissos legais do artigo 884 e seus incisos e 887 do CPC, além de observar os procedimentos gerais insculpidos no CPC e CPP.

3.3. A leiloeira será remunerada com comissão sobre a venda, pelo arrematante, no percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação; em caso de adjudicação, o percentual será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo exequente.

O pagamento da comissão deverá ser realizado diretamente à leiloeira, à vista, logo após a homologação da proposta vencedora. Em caso de invalidação da venda por qualquer motivo, o valor da comissão será integralmente restituído pela leiloeira ao arrematante.

3.4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E PARCELAMENTO

1º leilão: pagamento à vista pelo preço mínimo de 100% (cem por cento) da avaliação;

2º leilão: pagamento à vista pelo preço mínimo de 70% (setenta por cento) da avaliação.

3.5. Expeça-se edital de leilão, observando-se o contido no art. 886 e seguintes do CPC. Afixe-se cópia do edital no local de costume e publique-se na forma da lei.

3.6. Intimem-se as partes da designação do leilão por meio do sistema eletrônico ou, se a parte executada não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, carta precatória, edital ou outro meio idôneo (art. 889, I, CPC).

Intime-se pessoalmente a coproprietária do imóvel (KÁTIA SUSANA FILGUEIRAS RABELO), expedindo-se carta AR ao endereço constante dos autos (ev. 149).

Igualmente, cientifiquem-se as pessoas indicadas no art. 889, do CPC.

Ainda que não haja notícia do registro da promessa de compra e venda, determino a intimação dos promitentes compradores do imóvel (Saul Ferreira de Moura Filho e Vânia Menezes Garcia Ferreira de Moura), na condição de terceiros eventualmente interessados, para ciência da expropriação.

3.7. Intime-se também a parte exequente para, no prazo de 5 (cinco) dias, apresentar cálculo atualizado do débito executado.

3.8. Havendo pedido de suspensão do leilão por parcelamento ou pagamento do débito exequendo, no período de 10 (dez) dias úteis que antecederem o leilão, a parte executada deverá pagar o equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a título de ressarcimento das despesas da leiloeira, garantido o mínimo de R$ 500,00 e máximo de R$ 10.000,00 (art. 884, parágrafo único, CPC).

No caso do item anterior: a) intime-se, desde logo, a parte exequente para manifestação, sem prejuízo da continuidade do leilão; b) cientifique-se a leiloeira para advertir os interessados da existência de pedido de parcelamento ou de pagamento noticiado nos autos.

3.9. Realizado o leilão, e sendo frustrada a alienação do bem, intime-se a parte exequente para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pronuncie-se acerca do prosseguimento do feito.

4. Intimem-se. Cumpra-se.

Serranópolis/GO, datado e assinado digitalmente.

Bruna Heloisa Vendruscolo

Juíza Substituta

(Designação - Decreto Judiciário nº 1.400/2025)

---

[1] **CPC, art. 883**. Caberá ao juiz a designação do leiloeiro público, que poderá ser indicado pelo exequente.

[2] E-mail: contato@vecchileiloes.com.br

Fones: (62) 99930-9922 / 98120-6740