



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE ACREÚNA - GOIÁS – 1ª VARA JUDICIAL

Rua João Lemes Sobrinho, Quadra 63D, Lote 2, 31 - Centro, Acreúna - GO, 75960-000, Tel: (62) 3645-3244

PROTOCOLO Nº: 5826638-17.2023.8.09.0002

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

REQUERENTE: Banco do Brasil S. A.

REQUERIDOS: Supermercado São Matheus Acreúna Ltda. e Raimundo Nonato da Costa

Autorizo uso de cópia desta decisão para cumprimento, servindo-se como instrumento de citação, intimação, ofício, nos termos do art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial.

DECISÃO

Trata-se de **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada pelo **Banco do Brasil S. A.** em face de **Supermercado São Matheus Acreúna Ltda. e Raimundo Nonato da Costa**, referente ao pagamento da Cédula de Crédito Bancário nº 868.508.425 no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Devidamente citados (evento 07), os executados não efetuaram o pagamento da dívida, tendo o exequente requerido a realização de bloqueio de ativos financeiros via SISBAJUD e a restrição de veículos via RENAJUD, ambos resultando infrutíferos (eventos 15 e 23).

No evento 29, o exequente requereu a penhora dos imóveis de matrícula M-R03-1.949, M-R01-10.339 e M-R02-2.820 do CRI de Acreúna/GO, pedido este que foi deferido no evento 31.

No evento 34, foi juntada aos autos a certidão de penhora e auto de penhora dos referidos imóveis.

No evento 35, os executados apresentaram impugnação, alegando: a) excesso de penhora, uma vez que o montante da dívida corresponde a R\$ 182.476,19, enquanto os imóveis penhorados foram avaliados em R\$ 1.137.543,17 (matrícula nº 1.949), R\$ 328.803,12 (matrícula

nº 2.820) e R\$ 166.000,00 (matrícula nº 10.339), totalizando R\$ 1.632.346,29; b) impenhorabilidade do imóvel de matrícula nº 1.949, por se tratar de bem de família, onde o executado reside há mais de 20 anos.

No evento 41, o exequente concordou com a alegação de impenhorabilidade do imóvel de matrícula nº 1.949, mas discordou quanto ao excesso de penhora referente aos imóveis de matrícula nº 2.820 e nº 10.339, argumentando que em caso de leilão o valor pode ser reduzido em até 50%.

Por decisão proferida no evento 43, foi reconhecida a impenhorabilidade do imóvel de matrícula nº 1.949, por se tratar de bem de família, sendo determinada a expedição de mandado de avaliação dos imóveis remanescentes, de matrícula nº 2.820 e matrícula nº 10.339.

Foram juntados aos autos os laudos de avaliação elaborados pelo Oficial de Justiça, avaliando o imóvel de matrícula nº 10.339 em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) e o imóvel de matrícula nº 2.820 em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

No evento 55, o exequente requereu a realização de leilão judicial dos bens penhorados, indicando o leiloeiro oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva.

Os autos vieram conclusos.

É o relatório. Decido.

Da homologação das avaliações.

Inicialmente, verifico que os laudos de avaliação elaborados pelo Oficial de Justiça foram confeccionados em observância aos requisitos legais, descrevendo minuciosamente os bens avaliados e atribuindo-lhes valor conforme pesquisa de mercado (evento 51).

O imóvel de matrícula nº 10.339 foi devidamente descrito como "um lote de terreno situado na cidade, no Loteamento Setor Nova Acreúna, na Rua Ceará, designado Lote 22 da Quadra 37, com área de 360,00 metros quadrados", contendo "uma construção de uma casa em alvenaria, cerca de 50% acabada, instalações hidráulicas para água potável, possuindo muros pelos lados da frente, fundo e lado direito e um portão de entrada", tendo sido avaliado em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).

Já o imóvel de matrícula nº 2.820 foi descrito como "um lote de terreno situado na cidade, no Loteamento Nova Acreúna, na Avenida Minas Gerais, designado Lote 19 da Quadra 37,

com área de 378,00 metros quadrados", contendo "um cômodo comercial com área construída de aproximadamente 72,00m², todo em alvenaria e já rebocado, composto de um banheiro, possuindo muros por todos os lados e um portão de entrada, terreno completamente no concreto de cimento e com instalações hidráulicas/fluviais", tendo sido avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

É importante destacar que a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça goza de fé pública e presunção de veracidade, sendo instrumento hábil e idôneo para a apuração do valor dos bens penhorados, conforme dispõe o art. 870 do Código de Processo Civil. O Oficial de Justiça, enquanto auxiliar do juízo, possui capacidade técnica para realizar avaliações de imóveis de complexidade média, como os do caso em tela, tendo concluído seu laudo com base em pesquisa de preço no mercado local.

Neste sentido, é pacífico o entendimento jurisprudencial de que a avaliação feita por Oficial de Justiça possui presunção de veracidade, só podendo ser desconstituída mediante prova robusta em contrário, conforme se extrai da Súmula 26 do Tribunal de Justiça de Goiás, que assim dispõe: "A realização de nova avaliação de bem penhorado depende de prova documental relevante".

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de Goiás reforça esse entendimento:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. IMÓVEL PENHORADO. AVALIAÇÃO FORMULADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO PELO EXEQUENTE. QUESTIONAMENTO ACERCA DO VALOR ATRIBUÍDO AO BEM. TODAVIA, AUSENTE DE CONTRAPROVA EFICAZ NESSE SENTIDO. REQUERIMENTO DE NOVA AVALIAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PROVA PARA INFIRMAR O LAUDO DE AVALIAÇÃO FEITO PELO OFICIAL DE JUSTIÇA. SÚMULA 26 DO TJGO. DECISÃO MANTIDA. 1. Deve ser mantida a decisão agravada que homologou o laudo de avaliação do imóvel penhorado formulado por Oficial de Justiça, mormente quando, embora a parte agravante alegue que exista relevante discrepância entre o valor da aludida avaliação e o que seria o correto para a região, especialmente pelo lapso temporal, todavia, deixou de trazer prova mínima, suficiente e eficaz nesse sentido, não bastando meras alegações para infirmar a conclusão do laudo de avaliação pericial elaborado por Oficial de Justiça. Inteligência do enunciado da Súmula 26 deste TJGO. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NÃO PROVIDO." (TJ-GO - Agravo de Instrumento: 51414558520248090134 GOIÂNIA, Relator.: Des(a). Fernando Ribeiro Montefusco, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: (S/R) DJ) (grifei)

No caso dos autos, as partes não apresentaram impugnação específica quanto aos valores atribuídos aos imóveis pelo Oficial de Justiça avaliador, tampouco trouxeram qualquer prova técnica capaz de demonstrar a existência de erro ou dolo do avaliador ou de fundada dúvida sobre o valor atribuído aos bens.

Portanto, não havendo elementos que infirmem a conclusão do laudo de avaliação pericial elaborado pelo Oficial de Justiça, **homologo** os laudos de avaliação apresentados, fixando o valor do imóvel de matrícula nº 10.339 em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) e o valor do imóvel de matrícula nº 2.820 em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Do alegado excesso de penhora.

Os executados alegam excesso de penhora, considerando que o valor da dívida (R\$ 182.476,19) é significativamente inferior ao valor total dos bens penhorados.

O Código de Processo Civil, em seu artigo 805, consagra o princípio da menor onerosidade, estabelecendo que "quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado". Tal princípio visa equilibrar a efetividade da execução com a menor onerosidade possível ao executado, evitando penhoras excessivas que ultrapassem desnecessariamente o valor da dívida.

Por outro lado, é preciso compreender que o excesso de penhora não se configura pela simples constatação de que o valor dos bens penhorados supera o montante do débito, especialmente quando se trata de bens imóveis, cuja alienação judicial frequentemente ocorre por valores inferiores aos de avaliação.

É cediço que em leilões judiciais, frequentemente os bens são arrematados por valores consideravelmente inferiores ao de sua avaliação. Conforme estabelece o artigo 891, parágrafo único, do CPC, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação, quando não fixado preço mínimo pelo juiz. Isso significa que, em segundo leilão, o bem pode ser alienado por valor equivalente a 50% da avaliação, o que, no caso do imóvel de matrícula nº 2.820, avaliado em R\$ 300.000,00, representaria R\$ 150.000,00, valor inferior ao débito exequendo de R\$ 182.476,19 (sem a atualização desde maio de 2024).

A jurisprudência pátria tem se firmado no sentido de que não há excesso de penhora quando a constrição recai sobre bens de valor superior ao da execução se: (i) os bens são indivisíveis; (ii) não há outros bens penhoráveis suficientes para garantir o juízo; ou (iii) é razoável prever que a alienação judicial ocorrerá por valor inferior ao da avaliação. Isto porque não é possível determinar, a priori, qual será o montante efetivamente obtido com a hasta pública, sendo comum que os leilões judiciais resultem em valores substancialmente inferiores aos da avaliação.

Sendo assim, entendo que, neste momento processual, a medida mais adequada é manter a penhora sobre os dois imóveis (matrículas nº 2.820 e nº 10.339), mas determinar o leilão

apenas do imóvel de maior valor (matrícula nº 2.820), avaliado em R\$ 300.000,00, o qual, mesmo com a eventual redução do valor em segundo leilão, possui potencial para satisfazer integralmente o crédito exequendo.

Caso o produto da arrematação deste imóvel seja suficiente para a satisfação integral do débito, será determinada a liberação da penhora do outro imóvel. Por outro lado, se o valor obtido for insuficiente, o segundo imóvel poderá ser levado a leilão em momento oportuno.

Esta solução atende tanto ao princípio da efetividade da execução, garantindo a satisfação do crédito exequendo, quanto ao princípio da menor onerosidade, evitando a alienação simultânea de bens em valor que potencialmente superaria em muito o necessário para a satisfação da dívida.

Do pedido de leilão judicial.

O exequente requereu a realização de leilão judicial dos bens penhorados, indicando o leiloeiro oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva.

Considerando que a penhora e avaliação foram devidamente efetivadas, sendo reconhecida a impenhorabilidade apenas do imóvel de matrícula nº 1.949, e sendo mantida a penhora sobre os imóveis de matrícula nº 2.820 e nº 10.339, entendo que estão presentes os requisitos para o deferimento do leilão judicial. Contudo, pelos fundamentos já expostos, determinarei inicialmente apenas o leilão do imóvel de matrícula nº 2.820.

O cartório deverá expedir edital, observando-se o seguinte:

- a) os requisitos do art. 886, do CPC;
- b) afixar no mural do Fórum com antecedência de cinco (5) dias (art. 887, § 3º, do CPC);
- c) publique-se no Diário Oficial com antecedência de cinco (5) dias (art. 887, § 1º, do CPC);
- d) cientificar as pessoas descritas no art. 889, com cinco (5) dias de antecedência.

No primeiro pregão, não serão admitidos valores inferiores ao valor da avaliação do bem.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

Nomeio como leiloeira **Camila Correia Vecchi Aguiar**, inscrição nº 057, Endereço profissional na Rua 137 - Setor Marista, Goiânia-GO, CEP 74170/120, fone: 62- 32259697, 999719922, 999979697, e-mail: vecchileiloes@gmail.com, para organizar e realizar o Leilão Judicial (art. 881, § 1º do CPC/15), assumindo no ato de anuência da nomeação os compromissos legais do artigo 884 e seus incisos e 887 do CPC.

Desde logo, **fixo** a comissão da leiloeira 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.

Comunique-se com a leiloeira.

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 do CPC.

Havendo proposta de pagamento parcelado, o interessado deverá ser informado a fazê-lo por escrito, nos termos do art. 895 do CPC, ficando o leiloeiro dispensado de submeter a proposta à apreciação do Juízo, desde que observada a prioridade da proposta de pagamento à vista; e, havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, a preferência daquela que seja mais vantajosa, ou, se em iguais condições, daquela que for formulada primeiro (art. 895, §§ 7º e 8º, do CPC);

Nos termos do art. 895, do CPC, defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até trinta (30) prestações mensais e sucessivas, para bens imóveis, e em até seis (6) prestações mensais e sucessivas para bens móveis, mediante hipoteca sobre o próprio bem, no caso de imóvel, e caução idônea, no caso de móvel, devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo e improrrogável de três (3) dias a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação ou mandado para entrega será expedida apenas após o último pagamento.

Permito ao arrematante o pagamento parcelado, com lance de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), e o saldo remanescente em até 30 (trinta) dias, acrescido de correção monetária no indexador eleito, garantido por hipoteca do próprio bem, nos termos do §1º do artigo 895 do CPC.

Em quaisquer das situações acima – pagamento à vista ou parcelado –, a comissão do leiloeiro deverá ser adimplida imediatamente.

Nos termos do art. 879, II, do CPC, determino que o leilão seja realizado eletronicamente através do site *www.vecchileiloes.com.br*.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas.

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.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital através do sítio eletrônico *www.vecchileiloes.com.br*.

Considerando a publicação do edital no site acima indicado, dispense a obrigatoriedade de sua publicação em jornal de grande circulação, por força do que dispõe o art. 887, § 3º do CPC, facultado ao credor ou leiloeiro, a fim de conferir maior publicidade e, por consequência, aumentar a possibilidade de arrematação, a publicação também por outros meios.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos nos artigos 886 e 887, do Código de Processo Civil.

Deverá constar do edital, também, que:

1 - 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.

2 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

3 - Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, até a primeira etapa, proposta de aquisição em prestações por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil, e até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a

60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

Fica o(a) leiloeiro(a) autorizado(a) a assinar o Edital.

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.

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.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), 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.

a) Registre-se que se o executado for revel e não tiver advogado constituído, com o advento da Lei nº 14.195, de 26 de agosto 2021 o executado deverá ser intimado por endereço eletrônico, devendo o exequente informar no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da publicação desta decisão, os dados necessários para comunicação eletrônica por aplicativos de mensagens, redes sociais e/ou correspondência eletrônica (email).

b) Infrutífera a intimação eletrônica, o executado deverá ser intimado pessoalmente, na forma do art. 273 do CPC.

c) Não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Sendo positivo o leilão, fica, desde já, ciente o executado que poderá oferecer Embargos à Arrematação, no prazo de 10 (dez) dias contados da arrematação, nos termos do art. 903, §1º e §2º, do Código de Processo Civil.

Havendo a oposição de Embargos à Arrematação, remetam-se os autos conclusos para decisão.

Não ocorrendo a oposição de Embargos à Arrematação, **expeça-se** Carta de Arrematação ou Mandado de Imissão de Posse, se for o caso, nos termos do art. 901, §1º c/c 903, §3º, ambos do Código de Processo Civil.

Fica consignado que o eventual valor levantado com o leilão será depositado em conta judicial vinculada ao Juízo.

Do Dispositivo.

Ante o exposto:

1. **Homologo** os laudos de avaliação apresentados, fixando o valor do imóvel de matrícula nº 10.339 em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) e o valor do imóvel de matrícula nº 2.820 em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

2. **Indefiro**, neste momento, o pedido de liberação da penhora do imóvel de matrícula nº 10.339 por suposto excesso de penhora, mantendo a constrição sobre ambos os imóveis (matrículas nº 2.820 e nº 10.339), determinando, contudo, apenas o leilão do imóvel de matrícula nº 2.820 (Lote 19, da Quadra 37, Loteamento Nova Acreúna, Avenida Minas Gerais).

3. **Defiro** o leilão judicial requerido, nos termos acima;

4. **Intime-se** o exequente para, no prazo de 10 (dez) dias, comprovar a averbação da penhora na matrícula dos imóveis (art. 844 do CPC).

Expeça-se o necessário.

Intimem-se. Cumpra-se.

Acreúna, datado e assinado digitalmente.

Vanessa Ferreira de Miranda

Juíza Substituta