



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE CALDAS NOVAS
3º Vara Cível

DECISÃO

Processo: 0370322-59.2009.8.09.0024

Autor: ECLECIO MANUEL DE LIMA

Réu: CONSTRUTERMAS IMOBILIARIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Obs.: *A presente decisão serve como instrumento de citação/intimação, mandado, ofício nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás.*

Nos autos, o exequente requer a designação de leilão do imóvel registrado sob matrícula nº. 57.070, avaliado pela importância de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), conforme o laudo de avaliação que veio aos autos no mov. 75 (mov. 103).

É o relato. Decido.

Verifica-se que o laudo de avaliação foi acostado aos autos no mov. 75, sendo que as partes foram efetivamente intimadas (mov. 76, 77, 78, 85 e 90), e não há impugnações pendentes quanto ao seu conteúdo.

Dessa forma, com fundamento no art. 879, II, do CPC, **HOMOLOGO** o laudo de avaliação e **DETERMINO** a alienação do bem penhorado, que poderá ocorrer por leilão judicial eletrônico.

Diante disso, **DETERMINO** a designação de hasta pública para a venda do imóvel penhorado, de matrícula nº. 57.070, junto ao CRI local.

Na oportunidade, **NOMEIO** a Leiloeira Pública Camilla Correia Vecchi Aguiar, inscrita na JUCEG sob nº 57, a qual será responsável pela condução dos atos necessários à alienação do bem, o qual será remunerada, no caso da venda do bem em hasta pública com uma comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor efetivamente apurado na venda, a ser paga pelo eventual arrematante; no caso de adjudicação, com uma comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pela parte exequente; e, na hipótese de

remição ou acordo, com uma comissão também de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, mas a ser paga pela parte executada.

Fica autorizada a designação de duas datas (1º e 2º Leilão), que deverão ser realizadas na modalidade exclusivamente eletrônica, sendo que no primeiro, deve ser observada apresentação de valor mínimo para arrematação o da avaliação, e o segundo leilão, por 50% (cinquenta por cento), segundo disposto no parágrafo único do artigo 891 do CPC.

O leiloeiro ficará responsável por:

a) confeccionar o edital de leilão, que deverá conter todos os quesitos constantes no artigo 886 do CPC;

b) o edital de leilão deverá constar expressamente que a liberação do bem para o arrematante somente ocorrerá após o pagamento integral da arrematação;

c) intimar/cientificar as partes e os demais interessados (credores hipotecários, Juízos que determinaram o registro de penhoras anteriormente averbadas, condôminos e outros), eventualmente constantes de gravames efetuados (CPC, art. 886) sobre os bens móveis ou imóveis, da realização dos leilões, por Carta Registrada com Aviso de Recebimento, edital ou outro meio idôneo;

d) verificar quaisquer ônus ou gravames incidentes sobre o bem, devendo comunicar à esta Vara Cível antes da hasta pública caso seja encontrado débito tributário, condominial, penhoras ou quaisquer outros ônus;

e) realizar a divulgação do leilão, além da publicação do competente edital em jornal de grande circulação, nos termos do art. art. 888 da CLT;

f) lavrar auto de arrematação submetendo-o à apreciação do Juízo para que seja assinado, na forma do art. 903 do CPC;

g) lavrar o auto negativo, em caso de ausência de ocorrências.

É vedado aos depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário.

COMISSÕES/CANCELAMENTOS

Fixo a comissão dos leiloeiros em 5% (cinco por cento) sobre o valor do lanço vencedor.

PARCELAMENTO

Os lances poderão ser parcelados, seguindo o artigo 895 do CPC, vejamos:

Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

I - Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

II - Veículos: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses;

III - Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

IV - Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido os mesmos índices de correção dos débitos trabalhistas;

V - No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

EMBARGOS

Havendo embargos do executado ou ação autônoma, consoante art. 903 e parágrafos do CPC, o Juiz poderá transferir o depósito judicial do bem penhorado, e, conseqüentemente, sua posse precária, a quem arrematar ou adjudicar o bem, até final da decisão.

Nos estritos casos do art. 903 do CPC, caso desfeita a arrematação, serão os leiloeiros intimados a fim de, em 48 horas, depositar nos autos a comissão recebida.

O prazo para eventuais embargos ou ação autônoma de que trata o §4º do art. 903 do CPC passará a fluir da data da hasta pública, independentemente de nova intimação.

A publicação do edital supre eventual insucesso nas intimações pessoais das partes e dos respectivos patronos.

VENDA DIRETA

Não obtendo êxito o leilão, ficam autorizados os leiloeiros a realizarem a venda direta do(s) bem(ns) penhorados, no prazo de sessenta dias após a segunda data designada para a realização dos leilões. A venda direta será fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

As propostas deverão ser apresentadas somente no "site" dos leiloeiros, que farão constar essa possibilidade de expropriação do(s) bem(ns) no edital do leilão.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS:

Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015.

Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do C.T.N, onde cita a isenção do arrematante quanto aos créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria da União, Estados, Municípios e Distrito Federal, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, seja em hasta pública ou em alienação particular, estejam ou não inscritos na dívida ativa.

Entretanto, conforme exarado acima, figura dentre as incumbências do leiloeiro a verificação da existência de penhoras, ônus e tributos incidentes sobre o imóvel antes da hasta pública, com imediata comunicação ao Juízo.

FRAUDE

Caso o arrematante de alguma maneira fraude a aquisição através do leilão, o Juízo homologará o segundo melhor lance, ou ainda, se necessário os melhores lances subsequentes, no caso de disputa. Ainda, o arrematante fraudador, será responsabilizado criminalmente conforme artigo 335 do código penal.

EXPEÇA-SE termo de compromisso que deverá ser assinado pelo leiloeiro nomeado.

EXPEÇA-SE o edital, com a sua afixação no mural deste Juízo e do Fórum desta Comarca, bem como o envio de uma via, com cópia do presente despacho, ao leiloeiro oficial, para fins de publicação na imprensa. Fica desde já deferida a reunião de publicações.

INTIMEM-SE as partes e eventuais terceiros interessados, responsáveis e/ou co-obrigados, observando-se, no tocante à parte executada, o disposto no Código de Processo Civil.

ADOTE a escrivania, de imediato, todas as providências necessárias para a realização do leilão em tempo hábil, a fim de evitar que a hasta pública se frustre.

Intime-se. Cumpra-se.

Caldas Novas, datado pelo sistema.

VINÍCIUS DE CASTRO BORGES

Juiz de Direito