

**PODER JUDICIÁRIO****Goiânia - 3ª UPJ Varas Cíveis: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª e 11ª****Gabinete da 9ª Vara Cível**

AVENIDA OLINDA - Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04

PARK LOZANDES - GOIÂNIA - Estado de Goiás

Cep: 74884120 - (62) 3018-6684

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

Processo nº: 5283360-17.2016.8.09.0051

Promovente (s): CONDOMINIO RESIDENCIAL SANTA MARINA

Promovido (s): SIMONE BISPO DE BARROS

Esta decisão tem força de mandado/ofício nos termos do artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial do Poder Judiciário do Estado de Goiás (Provimento nº 48, de 28 de janeiro de 2021).

DECISÃO

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial ajuizada pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA MARINA** em face de **LUIZ MARTINS NETO e SIMONE BISPO DE BARROS**, visando a satisfação de crédito decorrente de inadimplemento de taxas condominiais.

No curso do processo, foi determinada a avaliação do imóvel penhorado, consistente no apartamento nº 604, Bloco A, do Condomínio Residencial Santa Marina, situado na Avenida C-10, Setor Sudoeste, Goiânia-GO, matrícula nº 80.951. Inicialmente, havia sido atribuído ao bem o valor de R\$ 180.000,00 em avaliação

realizada por Oficial de Justiça, mas a parte executada impugnou, alegando tratar-se de valor vil, o que ensejou a nomeação de perito judicial para realização de nova perícia.

O laudo pericial, apresentado por profissional regularmente habilitado (ev. 252), observou a metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com as normas da ABNT NBR 14.653, e concluiu, a partir de amostra representativa de imóveis similares, pelo valor de mercado do bem. Constatou-se, ainda, que o imóvel apresenta padrão construtivo simples/médio e estado de conservação classificado entre regular e deficiente, demandando reparos e modernização.

Instadas as partes, a exequente informou não ter impugnação quanto ao laudo e requereu sua homologação, bem como o prosseguimento do feito com a designação de leiloeiro credenciado e a expedição do edital de leilão, consignando que as taxas condominiais vencidas e vincendas, por sua natureza propter rem, serão de responsabilidade do arrematante.

Não houve manifestação dos executados, evento 258.

É cediço que a avaliação judicial deve ser homologada sempre que não se verificar vício ou erro material que comprometa a credibilidade do trabalho técnico. No caso, o laudo pericial está devidamente fundamentado, lastreado em dados de mercado atualizados e elaborado por profissional de confiança do juízo, gozando, portanto, de presunção relativa de veracidade e imparcialidade. Ausentes elementos que infirmem suas conclusões, deve ser homologado.

Quanto ao prosseguimento da execução, dispõe o art. 879 e seguintes do Código de Processo Civil que, sendo penhorado bem imóvel, deverá ser avaliado e, posteriormente, levado a leilão público, observando-se as regras previstas no art. 880 do CPC. Ademais, em relação às taxas condominiais, a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que tais encargos possuem natureza propter rem, transmitindo-se ao adquirente do imóvel em leilão judicial, ressalvadas aquelas que forem quitadas com o produto da arrematação.

Assim, presentes todos os requisitos, impõe-se o deferimento do pedido formulado pela parte exequente.

Diante do exposto, HOMOLOGO o laudo de avaliação do imóvel penhorado, para que surta seus jurídicos efeitos, fixando o valor do bem em **R\$ 293.802,50 (duzentos e noventa e três mil, oitocentos e dois reais e cinquenta centavos)**, e, em consequência, determino o prosseguimento da execução com a designação de leiloeiro credenciado, devendo ser expedido o respectivo edital, constando expressamente que as taxas condominiais vencidas e vincendas são de responsabilidade do arrematante, salvo aquelas compensadas com o valor da arrematação.

Expeça-se, ainda, alvará judicial em favor do perito MÁRIO HENRIQUE SOBROSA, para levantamento dos honorários periciais arbitrados nos autos, conforme decisão anterior.

Designa a Escrivania datas e horários para a realização do(a) primeiro(a) leilão/praça, ocasião em que o(s) bem(ns) penhorado(s) poderá(ão) ser alienado(s) por preço igual ou superior ao da avaliação.

Desde já estabeleço que **o(a) primeiro(a) e o(a) segundo(a) leilão/praça deverão ocorrer no mesmo dia, com intervalo mínimo de 02(duas) horas**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) pelo maior lance ofertado, **desde que não constitua preço vil, que ora fixo em 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.**

Nomeio a **Sra. CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR**, inscrita na JUCEG, sob o nº 057, que poderá ser contatada no e-mail: vecchileiloes@gmail.com, telefone: (62) 9821-46560 e 62) 9997-19922 devidamente cadastrado(s) no banco de dados da Corregedoria de Justiça (art. 881, § 1º do CPC), para a prática do ato de alienação judicial, arbitrando a comissão em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a cargo do arrematante, ou ainda, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, pelo(a) exequente ou executado(a) em caso de adjudicação, remissão ou suspensão da execução após a prática de atos pelo(a) leiloeiro(a) acima nomeado(a).

O leilão/praça poderá ser realizado nas modalidades presencial ou *on line*, concomitantemente, nos termos do art. 879, II, do CPC.

No mais, cumpra o leiloeiro nos termos do art. 886 e 887 do CPC.

Nos moldes do artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás – CGJGO cópia deste despacho/decisão servirá como ofício/mandado.

Autorizo o(a) senhor(a) Coordenador/Gestora a assinar todos os atos para o integral cumprimento deste *decisum*, mediante cópia do presente.

Intimem-se.

GOIÂNIA, data e hora da assinatura eletrônica.

Abilio Wolney Aires Neto

Juiz de Direito

