



PODER JUDICIÁRIO
26ª Vara Cível da Comarca de Goiânia
Estado de Goiás

Endereço: Fórum Cível, Bairro: Park Lozandes, esquina Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, CEP: 74884-120; E-mail: gab26varacivel@tjgo.jus.br; telefones: (62) 3018-667 e (62)3018-6706.

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

Processo: 5147788-84.2019.8.09.0051

Promovente(s): Leonardo Batista Pereira

Promovido(s): Maria Aparecida Alencar Alves

DECISÃO

Trata-se de Ação de Execução proposta por Leonardo Batista Pereira e Manoel Pereira Batista em face de Maria Aparecida Alencar Alves, partes devidamente qualificadas nos autos.

Em evento 90 dos autos, foi deferida a penhora dos direitos aquisitivos da parte executada sobre o imóvel com matrícula nº 127.033 .

Nomeado perito avaliador (evento 210).

Decisão proferida em evento n. 229, na qual foi fixado honorários periciais no importe de R\$ 7.222,91 (sete mil, duzentos e vinte e dois reais e noventa e um centavos).

Embargos de Declaração ajuizados em evento n. 233, conhecidos e rejeitados em evento n. 238.

Decisão no Agravo de Instrumento n. 5797284-91.2023.8.09.0051, indeferindo o pedido de efeito suspensivo (evento n. 245).

Em evento n. 252, foi requerida a juntada de procuração.

Em evento n. 253, a parte autora alegou, em síntese, que o requerido não custeou os honorários periciais. Diante disso, requereu a dispensa de nova avaliação do imóvel e o

deferimento do leilão judicial.

Ato seguinte, no evento n. 254, a parte requerente informou o início das tratativas de acordo, mas alegou que, como há interesse de terceiros envolvidos na lide, há necessidade de designação de audiência de conciliação.

No evento 256 foi deferida a realização de audiência de conciliação perante o CEJUSC.

Ato contínuo, os exequentes se manifestaram no evento 290, requerendo que a audiência fosse conduzida pelo Magistrado, diante das particularidades do caso.

A executada, por sua vez, se manifestou no evento 292, oportunidade em que concordou com pleito dos exequentes.

Reiteração do pedido formulado no evento 294.

Houve o cancelamento da audiência designada perante o CEJUSC no evento 295.

Em evento 299, foi designada audiência de conciliação com o Magistrado.

Audiência de conciliação realizada sem acordo (evento 313).

Manifestação da Caixa Econômica Federal (evento 318).

Diante do requerimento de ambas as partes formulado nos eventos 321 e 323, foi designada audiência de conciliação com a Magistrada (evento 325).

Audiência de conciliação realizada sem acordo (evento 362).

A parte executada, ao evento 365, justificou sua ausência na audiência, bem como manifestou sobre o interesse em acordo que seria a transferência do imóvel para os exequentes e eles quitariam o restante do valor que falta para a Caixa Econômica Federal. Porém, em razão da penhora pré-existente, manifestou pelo prosseguimento do feito.

Manifestação dos exequentes (evento 368).

A Caixa Econômica Federal, como terceiro interessado, manifestou ao evento 371, informando os valores pagos e o valor do saldo devedor atual.

Os exequentes, ao evento 374, requereram o prosseguimento para nomeação de perito avaliador e a venda do Imóvel de Matrícula n.º 127.033 em Leilão Judicial, visando adimplir os

credores e interessados.

Em evento 376, foi determinada perícia do imóvel penhorado.

Proposta de honorários (evento 381).

Manifestação da executada (evento 385).

Decisão de evento 390, esclareceu-se que a perícia havia sido determinada na decisão de evento 161 dos autos, de forma que determinou-se que os honorários periciais seriam às expensas da demandada.

Comprovante de pagamento dos honorários periciais (evento 394).

No evento nº 401, foi disponibilizado laudo pericial atribuindo o valor de R\$1.379.400 (um milhão, trezentos e setenta e nove mil e quatrocentos reais) ao imóvel.

Em evento 408, os exequentes manifestaram concordância ao laudo pericial.

Manifestação da executada afirmando que o processo que corre contra ela é de Nº: 5469817-55.2019.8.09.0051 tem como exequente o Banco Santander e o valor atualizado: R\$ 585.923,30 (evento 410).

Os exequentes reiteraram a petição de evento 408.

Em evento 421, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária da executada, apresentou impugnação ao leilão e pedido subsidiário de declínio de competência, fundamentando seus requerimentos na Lei 9.514/97 e no art. 109, I, da Constituição Federal.

Os exequentes apresentaram impugnação aos pedidos da CEF, alegando interesse reflexo da instituição financeira, preclusão temporal da decisão que autorizou o leilão e possibilidade de alienação dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante (evento 428).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório. DECIDO.

I. Da homologação do laudo de avaliação.

Sem delongas, ante a ausência de impugnação, **HOMOLOGO** o laudo de evento 401, atribuindo o valor de R\$1.379.400 (um milhão, trezentos e setenta e nove mil e quatrocentos reais)

ao imóvel, atualizado em 26/05/2025.

II. Da manifestação da Caixa Econômica Federal.

Ao oposto do alegado pela instituição bancária, é entendimento do STJ acerca da impossibilidade de penhora de bem alienado fiduciariamente, contudo, é cabível a penhora dos direitos aquisitivos decorrentes do contrato de alienação fiduciária:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PENHORA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Agravo em recurso especial interposto por condomínio contra decisão que negou a penhora de imóvel gravado com cláusula de alienação fiduciária para pagamento de taxas condominiais, permitindo apenas a penhora dos direitos aquisitivos do devedor sobre o bem. 2. Nos termos do entendimento consolidado pela Terceira Turma desta Corte, não se admite a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, permitindo-se apenas a constrição dos direitos do devedor sobre o contrato de alienação fiduciária. 3. Agravo conhecido para negar provimento ao apelo nobre. (AREsp n. 2.716.925/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025).

Idêntico posicionamento é perfilhado no âmbito do TJGO, que inclusive sendo atualmente consolidado pelo enunciado da Súmula 64:

Não pode ser objeto de penhora bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, sendo possível, entretanto, que a constrição recaia sobre os direitos que o devedor fiduciante possua em virtude do contrato, à ausência de outros bens suficientes para o pagamento da dívida.

Sendo assim, nos termos do art. 835, XII, do CPC, é possível a penhora dos direitos aquisitivos de imóvel sob alienação fiduciária, o que não se confunde com a penhora do próprio bem, o que, aliás, ser precisa de anuência do credor fiduciário, sendo suficiente a sua notificação para que forneça informações sobre o contrato, uma vez que a medida não compromete os direitos do credor fiduciário nem interfere na relação contratual.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROSSEGUIMENTO DA EXPROPRIAÇÃO. RECURSO PROVIDO. (...). IV. DISPOSITIVO E TESE. 5. O recurso é provido. "1. É cabível a penhora e expropriação de direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia, conforme o art. 835, XII, do CPC." "2. O objeto da avaliação e expropriação, em casos de penhora de direitos aquisitivos de imóvel em alienação fiduciária, são os direitos aquisitivos propriamente ditos (bens incorpóreos), e não o valor total do bem imóvel." "3. As dívidas condominiais possuem natureza propter rem e preferem ao crédito fiduciário, servindo o próprio imóvel gerador da despesa como garantia de pagamento." "4. Não é necessária a anuência do credor fiduciário para a penhora e expropriação dos direitos aquisitivos, pois o arrematante se sub-rogará nas obrigações do devedor fiduciante." "5. A inviabilidade econômica da alienação judicial deve ser aferida pelos interessados, e não constitui óbice inicial à sua realização, especialmente quando esgotadas outras vias de execução." (TJGO, Agravo de Instrumento 5562524-55.2025.8.09.0011, Rel. Des. FABIANO ABEL DE ARAGÃO FERNANDES, 7ª Câmara Cível, julgado em 05/09/2025).

Sobre o assunto, na esteira da jurisprudência, o TJGO orienta que "o que deve ser objeto de avaliação são os direitos aquisitivos (bens incorpóreos), isto é, a expressão econômica que se atribui aos elementos que lhes são inerentes, tais como: a prerrogativa de exercício da posse, o direito real de aquisição e os créditos relativos à amortização do saldo devedor. 3. Por se tratar de bem incorpóreo, a alienação judicial dos direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária de coisa imóvel configura verdadeira cessão da posição contratual. Nesse caso, o arrematante assume a posição contratual outrora ocupada pelo devedor fiduciante, razão pela qual sub-roga-se não apenas nos direitos, mas também nas obrigações inerentes ao negócio fiduciário (art. 29 da Lei nº 9.514/97)". (TJGO, Agravo de Instrumento 5746663-90.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). RODRIGO DE SILVEIRA, 10ª Câmara Cível, DJe de 05/03/2024)

Ainda, em outro julgado, o TJGO pondera que "o arrematante dos direitos aquisitivos em leilão judicial substituirá o devedor fiduciante na relação contratual com o credor fiduciário" (TJGO, Agravo de Instrumento 5820537-74.2024.8.09.0051, Rel. Des. MURILO VIEIRA DE FARIA, 4ª Câmara Cível, julgado em 14/03/2025).

Ademais, o TJGO também já definiu que *“tais direitos possuem expressão econômica, fazendo-se necessária sua avaliação, considerando não somente o valor de mercado do imóvel, mas também o quantum relativo ao saldo devedor e demais encargos contratuais ainda não pagas pelo credor fiduciário. Esta providência visa evitar prejuízo ao litigante e assegurar que o débito postulado na ação de execução seja satisfeito”* (TJGO, Agravo de Instrumento 5272332-08.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, Assessoria para Assunto de Recursos Constitucionais, julgado em 12/06/2023, DJe de 12/06/2023).

Assim, o eventual arrematante dos direitos aquisitivos se sub-roga nos direitos e deveres do fiduciante, podendo adquirir a propriedade após o pagamento da dívida.

Nessa direção, reforça a jurisprudência do TJGO no sentido de ser *“possível a alienação judicial dos direitos aquisitivos sobre imóvel objeto de alienação fiduciária, ainda que não quitado integralmente o financiamento”* (Agravo de Instrumento 5941110-44.2024.8.09.0051, Rel. Des. ROBERTA NASSER LEONE, 6ª Câmara Cível, julgado em 20/02/2025) e de que *“a alienação judicial de tais direitos não implica transferência da propriedade do imóvel, mas tão somente da posição contratual do devedor fiduciário, com sub-rogação do arrematante nas obrigações e direitos do contrato de financiamento”* (Agravo de Instrumento 5209690-84.2025.8.09.0000, Rel. Des. MÔNICA CEZAR MORENO SENHORELO, 5ª Câmara Cível, julgado em 05/06/2025).

Sendo esse o quadro, não existe qualquer óbice para que os direitos aquisitivos de titularidade da executada decorrentes do contrato de alienação fiduciária sejam alienados em hasta pública.

Assim, diante do exposto, **REJEITO** as alegações de evento 421.

III. Do prosseguimento do feito.

De início, cumpre reforçar que foram penhorados nos autos os direitos aquisitivos da parte executada sobre o imóvel com matrícula nº 127.033.

E consoante documentação apresentada no evento 421, foram quitadas 23 (vinte e três) parcelas (06/2018 a 05/2020), de forma que restam 59 (cinquenta e nove) parcelas em atraso (06/2020 a 04/2025), cuja dívida atual representa a quantia de R\$ 604.072,16 (seiscentos e quatro mil e setenta e dois reais e dezesseis centavos), bem como 152 (cento e cinquenta e dois) meses remanescentes sem atraso.

Pois bem.

Fica, desde já, determinado que o leilão abrangerá exclusivamente os direitos aquisitivos do devedor fiduciário, não recaindo sobre a propriedade fiduciária do bem.

Contudo, tratando-se de penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de alienação fiduciária, existe preferência da credora fiduciária sobre o produto da alienação judicial quanto ao saldo devedor ainda pendente no contrato de financiamento, devendo o produto da arrematação destinar-se prioritariamente ao pagamento do débito fiduciário.

A fundamentação jurídica desta correção encontra amparo no entendimento consolidado pelo Tribunal de Justiça de Goiás, que estabeleceu expressamente: "Deve ser mantida inalterada a decisão que determinou a notificação da credora fiduciária acerca da penhora de eventuais direitos aquisitivos da devedora fiduciante/executada sobre o imóvel objeto de alienação fiduciária, garantindo-lhe a preferência sobre os valores obtidos em eventual alienação do bem."

O referido acórdão também esclareceu que "não se pode confundir a penhora dos direitos aquisitivos derivados da promessa de alienação fiduciária em garantia (súmula 64/TJGO), com a eventual expropriação do imóvel alienado em virtude do inadimplemento do saldo devedor da operação de alienação fiduciária, prerrogativa conferida à credora fiduciária, consoante preveem os artigos 26 e 27, ambos da lei 9.514/97."

O valor obtido com a alienação será destinado, em primeiro lugar, ao pagamento do saldo devedor remanescente do contrato de alienação fiduciária junto à Caixa Econômica Federal. Eventual saldo remanescente, após quitação integral do débito fiduciário e despesas processuais, será destinado ao pagamento do crédito exequendo.

O edital de leilão deverá conter expressamente que o arrematante assumirá as responsabilidades decorrentes da cessão dos direitos aquisitivos, inclusive a quitação do saldo devedor remanescente perante a credora fiduciária, se houver, nos termos da legislação aplicável.

Para apuração do valor dos direitos aquisitivos, deverá ser considerado o valor de mercado do imóvel, subtraído do saldo devedor e encargos ainda pendentes no contrato fiduciário.

Assim, **DEFIRO** o pedido de alienação judicial ventilado nos autos, e determino a realização de leilão judicial.

1. O leilão deverá ser efetivado em uma **única etapa** com prazo mínimo de **30 (trinta)** dias, a iniciar-se não mais que 60 (sessenta) dias após intimação do leiloeiro judicial, por

valor não inferior a **50%** da última avaliação ou 80% do valor de avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz.

1.1. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até **24 horas** após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

1.2. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) CAMILA CORREIA VECCHI AGUIAR, leiloeira oficial, devidamente inscrita na Junta Comercial do Estado de Goiás, número de inscrição 057, com endereço na Av. Presidente Vargas, sala 1003, Ed. Le Monde, Rio Verde-Goiás e, na Avenida 136, Ed. New York, sala 1202 A, Goiânia – Goiás, e-mail: vecchileiloes@gmail.com, plataforma de leilões: www.vecchileiloes.com.br, telefones: 62-981206740/62-999719922.

1.2.1. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro 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.

1.3. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

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

1.3.2. 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.

1.3.3. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto, a ser futuramente designado.

1.4. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como os provimentos internos do E. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

1.5. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim, onde serão realizados os lances, e do CNJ, bem ainda, no sistema da Corregedoria deste Egrégio Tribunal, qual seja, <http://corregedoria.tjgo.jus.br/hastapublica/>.

1.5.1. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.886, do CPC. Deverá constar do edital, também, que:

- 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;
- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;
- Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do CPC, que trata do parcelamento (25% à vista e o restante em 30 meses, garantido por hipoteca, caso imóvel, ou caução idônea, se bem móvel).

1.5.2. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal e leiloeiro, pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

1.5.2.1 Tratando-se de alienação por partes de bem imóvel, deverá o leiloeiro, ao agendar a data para realização do leilão, atentar-se para necessidade de prazo razoável para avaliação das glebas destacadas, bem ainda para que o executado apresente a planta e o memorial descritivo, subscritos por profissional habilitado, das glebas destacadas (art. 894, § 2º, do CPC).

1.5.2.2. Sendo caso de alienação por partes de bem imóvel, intime-se o executado, para, em no mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência da designada para realização do leilão, apresentar a planta e o memorial descritivo, subscritos por profissional habilitado, das glebas destacadas que serão leiloadas (art. 894, § 2º, do CPC).

1.5.3. Ainda, informada a data pelo leiloeiro oficial, tendo em vista as peculiaridades desta Comarca e desta região, determino:

a) ofício às Comarcas vizinhas, para que, em cooperação judicial, afixem cópia do edital de venda para maior divulgação da venda do bem aqui penhorado.

b) intime-se o autor/exequente para, querendo, providenciar anúncios na rádio local e das cidades vizinhas, bem ainda propaganda volante, meio usual nesta Comarca de Jussara e derredor, durante o prazo determinado para lances.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. No mesmo prazo (05 dias antes do início do leilão), deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do CPC, cabendo à **parte requerente** requerer e providenciar o necessário.

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

1.8.2. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, **intime-se** a parte executada, 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.

1.8.3. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

1.8.4. Fique desde já ciente o exequente e o leiloeiro que, nos termos do § 2º do art. 843 do CPC, “não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado **sobre o valor da avaliação**”. [grifei]

1.8.5. Na hipótese do item 1.8.4, caberá ao exequente apenas aquilo que exceder a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução sobre o produto da arrematação.

1.9. Comprovado o pagamento do lance ofertado pelo arrematante, nas condições convencionadas, bem como da comissão do leiloeiro, **deverá o leiloeiro providenciar a assinatura do auto de arrematação por si, bem como colher as assinaturas do arrematante e desta magistrada.**

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Lívia Vaz da Silva

Juíza de Direito em Respondência - Decreto Judiciário n.º 3.424/2024