



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
Rio Verde - 1ª Vara Cível



Av. Universitária, s/n, QD. 07, LT. 12, Bairro Residencial Tocantins – Edifício Fórum -

CEP: 75909-468 - Fone: (64) 3611-8765 - e-mail: 1varacivel.rioverde@tjgo.jus.br

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença

Processo nº: 5570302-62.2020.8.09.0137

Requerente: IVAN CARROCINI BATTISTETTI

Requerido: Rogerio Veloso De Abreu

DECISÃO

Nova avaliação

Dispõe o Código de Processo Civil que:

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Nesse contexto, deferi a penhora do imóvel de matrícula de n. 25.688 e de parte do imóvel de matrícula de n. 40.807 (ev. 92).

O de matrícula de n. 40.807 foi avaliado em R\$ 741.000,00 (ev. 126) enquanto o de matrícula 25.688 foi avaliado em R\$ 400.000,00 (ev. 133).

O executado manifestou impugnação em duas oportunidades (ev. 134 e 143).

A impugnação está instruída com laudo que atribuiu ao imóvel de matrícula n. 40.807 o valor de R\$ 1.000.000,00, isto é, um valor substancialmente maior do que o atribuído pelo oficial de justiça.

Em relação a essa avaliação, há dúvida do Juízo, o que recomenda uma nova avaliação, feita por perito.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. LEILÃO SUSPENSO. IMÓVEL RURAL . PLEITO DE NOVA AVALIAÇÃO. DISCREPÂNCIA ENTRE O VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PELO OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR E O DO MERCADO INFORMADO PELA PARTE AGRAVANTE. FUNDADA DÚVIDA SOBRE O VALOR REAL. DECISÃO REFORMADA . 1. Admite-se nova avaliação quando houver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem penhorado 2. A discrepância das avaliações, por si só, é capaz de preencher o fundamento necessário à constatação de erro na avaliação (art. 873, CPC) e caracterizar a fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem, possibilitando a realização de nova avaliação . É necessária a nomeação, pelo juiz, de perito avaliador que tenha conhecimentos técnicos para nova avaliação do imóvel rural penhorado. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

(TJ-GO - AI: 05586377220208090000 GOIÂNIA, Relator.: Des(a). MAURICIO PORFIRIO ROSA, Data de Julgamento: 02/02/2021, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 02/02/2021)

Deste modo, será de se realizar uma nova avaliação do imóvel de matrícula de n. 40.807, por intermédio de perito nomeado.

A manifestação do executado é um pouco confusa e não permite concluir seguramente que houve impugnação ao valor atribuído ao imóvel de matrícula n. 25.688. Ainda assim, não há quaisquer das situações referidas no art. 873 do Código de Processo Civil em relação a tal imóvel, de modo que ele pode ser leiloado imediatamente.

Perícia

1) Nomeio, sucessivamente, os seguintes peritos avaliadores para atuarem no processo:

Lury Ariqueses Feitosa Damasceno - (62) 99465-5407 (62) 9855-88312 iurydiario@gmail.com

WENDEL BUENO DA SILVA - (31) 9976-65600 (31) 9976-65600 wbueno.agro@gmail.com

Alberto Andrade de Castro - (62) 9930-6278 (62) 9930-62786 eng.albertocastro@hotmail.com

1.1) Intimem-se sucessivamente os peritos para que informem expressamente se aceitam atuar nos autos. Prazo 5 dias.

1.2) Havendo recusa ou silêncio, intime-se o perito imediatamente subsequente até a aceitação expressa ou o esgotamento da lista.

1.3) INTIMEM-SE as partes para ciência desta decisão e da nomeação do perito, podendo (a) pedir esclarecimentos ou solicitar ajustes, no prazo de 5 (cinco) dias (1º, do art. 357 CPC); e (b) bem como para indicar assistentes técnicos e formular quesitos, caso queiram, no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do § 1º, artigo 465 do Código de Processo Civil.

2) Preclusa esta decisão, INTIME-SE o perito para ciência da nomeação e, no prazo de 05 (cinco) dias: (a) apresentar proposta de honorários; (b) apresentar currículo; (c) juntar aos autos contatos profissionais, em especial o endereço eletrônico, para onde serão dirigidas as intimações pessoais (art. 465, § 2º, do CPC).

2.1) Após, intime-se o executado para efetuar o depósito da totalidade dos honorários, no prazo de 15 (quinze) dias (art. 95, CPC).^[1]

3) Com o depósito judicial juntado aos autos, intime-se o perito para indicar dia e hora para realização da perícia, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

3.1) Informada a data, intemem-se as partes para ciência.

4) Fixo o prazo de 20 (vinte) dias para a entrega do laudo pericial, a contar da data informada do início da perícia. As partes devem ser intimadas para comparecerem ao início dos trabalhos periciais (art. 465 do CPC).

5) Autorizo o pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos honorários depositados a favor do perito no início dos trabalhos, devendo o remanescente ser pago ao final.

6) Apresentado o laudo, intemem-se as partes para manifestarem no prazo comum de 15 (quinze) dias (CPC, art. 477, §1º).

Leilão

DEFIRO O LEILÃO JUDICIAL do imóvel de matrícula nº25.688 .

Intime-se o exequente para apresentação da certidão atualizada do(s) imóvel(is), inclusive com o registro da penhora, ou, em caso de bem móvel, comprovante idôneo de propriedade do mesmo, no prazo de cinco (5) dias.

Após, ao cartório para 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.

Comuniquem com a leiloeira.

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.

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 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 levantando com o leilão será depositado em conta judicial vinculada ao Juízo.

Intimem-se. Cumpra-se.

RIO VERDE, datado e assinado eletronicamente.

RONNY ANDRE WACHTEL

Juiz de Direito

[1] O ônus do adiantamento dos honorários periciais, nas Impugnações às Execuções, compete ao devedor, independentemente, de ter sido determinada, de ofício, ou por requerimento de ambas as partes, já que possuem o dever de desconstituir a presunção relativa de liquidez do crédito executado. (TJ-RJ - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 00519649020248190000, Relator.: Des(a) . CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA, Data de Julgamento: 04/12/2024, TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PUBLICO (ANTIGA 6ª CÂMARA CÍVEL), Data de Publicação: 06/12/2024)