



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
5ª Vara Cível e de Arbitragem
Comarca de Goiânia

Processo n. 5190474-96.2016.8.09.0051

DECISÃO

Cuidam os presentes autos sobre execução de títulos extrajudiciais ajuizada pelo **Condomínio do Edifício Samira** em face de **Antônio Rodrigues Santos**.

Conforme se verifica dos autos, a penhora do imóvel gerador dos débitos condominiais já havia sido deferida, tendo sido realizada avaliação no evento n. 243, que atribuiu ao bem o valor de R\$ 550.000,00, montante posteriormente homologado no evento n. 252.

Ocorre que, conforme esclarecido pela parte exequente no evento n. 290, houve equívoco quanto à indicação do número das matrículas nos termos de penhora anteriormente expedidos. Conforme esclarecido pela exequente, a constrição recai sobre o apartamento de matrícula n. 51.661 e sobre a vaga de garagem que o acompanha, situada em lote adjacente, com matrícula própria de n. 61.155.

A parte exequente comprovou, mediante juntada de escritura pública de compra e venda e certidão de óbito, que o executado adquiriu o imóvel de Edward Mendonça — falecido em 17 de setembro de 2012 — encontrando-se na posse do bem há vários anos, circunstância reconhecida pelo próprio devedor ao longo da marcha processual.

Oportunizada a manifestação do executado (evento n. 294), este, embora tenha inicialmente requerido dilação de prazo sob o argumento de que se encontrava em viagem, permaneceu inerte.

Vieram-me conclusos os autos.

Decido.

De inequívoca sabença, o débito condominial ostenta natureza jurídica de obrigação propter rem, de modo que adere ao imóvel que lhe dá origem, independentemente de quem figure como proprietário registral ou mero possuidor. O artigo 1.345 do Código Civil é expresso ao dispor que o adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante perante o condomínio, inclusive quanto às multas e aos juros moratórios:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

No caso concreto, restou amplamente demonstrado que o executado adquiriu o imóvel mediante escritura pública de compra e venda lavrada perante o 5º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia-GO em 27 de janeiro de 2011, encontrando-se na posse do bem, conforme ele próprio reconheceu ao longo da tramitação processual.

A circunstância de não ter providenciado o registro da escritura junto à matrícula do imóvel não pode ser utilizada como escudo para obstar a satisfação do crédito condominial. Admitir tal compreensão equivaleria a prestigiar a inércia do devedor e a criar embaraço indevido ao direito do credor.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao reconhecer que, em execução por dívida condominial, admite-se a penhora do próprio imóvel que gerou o débito, ainda que não registrado em nome do executado, desde que demonstrada a sua titularidade de fato. Ilustra tal entendimento:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. 1. Embargos de terceiro opostos pela proprietária do imóvel, por meio dos quais se insurge contra a penhora do bem, realizada nos autos de ação de cobrança de cotas condominiais, já em fase de cumprimento de sentença, ajuizada em face da locatária. 2. Ação ajuizada em 22/03/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 30/06/2016. Julgamento: CPC/73. 3. O propósito recursal é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo, uma vez que ajuizada, em verdade, em face da então locatária do imóvel. 4. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. 5. A solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatório, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença. 6. Em regra, deve prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo-se que o condomínio receba as despesas indispesáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum. 7. Recurso especial conhecido e provido. (REsp n. 1.829.663/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019.)

Ressalto que o executado dispôs de ampla oportunidade para se manifestar e até mesmo para indicar outros bens passíveis de penhora, conforme determinado no evento n. 287. Em sua resposta, reconheceu expressamente não possuir bens penhoráveis, circunstância que reforça a necessidade de constrição sobre o único ativo disponível, qual seja, o imóvel gerador da dívida.

Ademais, o histórico processual evidencia sucessivas tentativas do executado de protelar o regular andamento da execução, inclusive mediante acordo posteriormente descumprido. Considerando que a presente execução tramita desde agosto de 2016, mostra-se imperioso assegurar efetividade à tutela executiva.

Ante o exposto, **determino a expedição de novo termo de penhora, esclarecendo que a constrição recairá sobre o apartamento de matrícula n. 51.661 e sobre a vaga de garagem a ele vinculada, esta última localizada em lote contíguo, com matrícula distinta de n. 61.155**, devendo ambos os bens constar expressamente no termo a ser lavrado.

Outrossim, **defiro a alienação dos bens penhorados em hasta pública.**

No prazo de quinze dias, deverá o credor juntar aos autos certidão atualizada da matrícula dos imóveis a serem leiloados.

Com arrimo no art. 883, do estatuto processual, **designo leiloeira a Sra. Camilla Correia Vecchi Aguiar**, contato telefônico: (62) 9 8214-6560 e (62) 9 9971-9922, e-mail: vecchileiloes@gmail.com, inscrita no Banco de Peritos e Leiloeiros do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

Dê-lhe ciência por e-mail ou outro meio idôneo. Remeta-lhe código de acesso aos autos.

Fixo sua comissão em 5% (cinco por cento) do preço alcançado, a qual será paga pelo arrematante, observado o disposto no art. 7º e parágrafos da Resolução nº 236 do CNJ.

A leiloeira é auxiliar do juízo, devendo cumprir fielmente seu encargo, inclusive os atos e diligências previstas no art. 884 do Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

A leiloeira publicará edital, que conterá todos os requisitos do art. 886 do CPC, com antecedência mínima de pelo menos 30 (trinta) dias da realização do primeiro leilão, no Diário da Justiça Eletrônico. A leiloeira confeccionará o edital, conforme modelo disponível no link: https://docs.google.com/document/d/1UuzN8fq7cxF3LTc8k-E-hMcVq_E28PZ3/edit?usp=sharing&ouid=116279400446822233013&rtpof=true&sd=true

Depois de o assinar, a leiloeira encaminhará o edital para assinatura do juiz, pelo e-mail: mag.jlsousa@tjgo.jus.br; recebido de volta com a assinatura do juiz, a leiloeira o encaminhará para a escrivã, a fim de que o publique no Diário da Justiça e no átrio do fórum.

Além da publicação supra, a leiloeira dará ampla publicidade da venda, inclusive na rede mundial de computadores, com descrição detalhada da coisa, informando que o leilão será eletrônico. Também publicará notas de venda em classificados de jornais, no espaço específico para venda de imóveis (não se trata de publicação do edital, mas notas de venda como de praxe nas vendas extrajudiciais), com indicação de e-mail e telefone da leiloeira para maiores informações. Toda a publicidade será comprovada nos autos, antes de ultimada a venda.

A leiloeira deverá cientificar, por meio idôneo, os terceiros indicados no art. 889 do Código de Processo Civil, comprovando-se nos autos.

A serventia intimará o executado do inteiro teor do edital, na forma do inciso I e parágrafo único do citado art. 889, do mesmo estatuto, certificando-se nos autos.

Não poderão oferecer lance as pessoas indicadas no art. 890 do Código de Processo Civil.

No primeiro leilão, o preço mínimo será o equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. No segundo, que será realizado com intervalo de, no mínimo, 5 (cinco) dias, o preço mínimo será o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

O interessado em adquirir o imóvel em prestações (a prazo) poderá apresentar, no primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; no segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação.

Nesses casos, a proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com atualização pelo IGP-M mensal. Na aquisição a prazo, o imóvel alienado ficará hipotecado para garantia do pagamento do remanescente do preço. Sobreindo a mora ou inadimplemento do arrematante, o exequente poderá pedir a resolução da arrematação ou, ao seu juízo, executar o arrematante. Também, ao arrematante moroso incidirá multa de 10% sobre a soma das parcelas inadimplidas com as parcelas vincendas.

A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, esse juízo decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, vencerá a formulada em primeiro lugar.

O pagamento do preço, seja à vista ou a prazo, será realizado por meio de depósito judicial vinculado a este juízo, dentro de 5 dias após a arrematação. A comissão da leiloeira lhe será paga diretamente pelo arrematante, também nesse prazo.

A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato pela leiloeira, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem, instruindo-o com os documentos comprobatórios dos lances por escrito, guia de depósito e outros.

A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito do preço, no caso de venda à vista, ou da primeira prestação, se venda a prazo, bem como realizado o pagamento da comissão da leiloeira e das demais despesas da execução.

Na elaboração da carta de arrematação, a serventia observará o disposto no § 2º do art. 901 do Código de Processo Civil. Ressalto que a prova do pagamento do imposto de transmissão será exigida pelo oficial do registro de imóveis, devendo a serventia anotar tal atribuição na carta. Anote-se também que o arrematante recebe a propriedade do imóvel livre e desembaraçada, de modo que os créditos pretéritos incidentes sobre o imóvel, inclusive os fiscais, se sub-rogam no seu preço.

No caso de venda a prazo, será também anotada na carta ordem ao registrador de imóveis para que registre a hipoteca legal sobre o imóvel arrematado, o qual garantirá o pagamento do remanescente do preço.

Caberá à parte exequente e à leiloeira pública promover a regular notificação do espólio de Edward Mendonça, representado por suas herdeiras Maria Cristina Mendonça Munhoz e Virginia Maria da Cunha Mendonça, nos endereços indicados pela parte exequente no evento 285, acerca desta decisão e da data designada para o leilão, sob pena de nulidade do ato expropriatório.

Cumpra-se expedindo o necessário.

Goiânia, data e hora da assinatura eletrônica.

J. Leal de Sousa
Juiz de Direito

2009