



Poder Judiciário do Estado de Goiás

Comarca de Anápolis

1ª Vara Cível

Gabinete do Juiz Rodrigo de Castro Ferreira

Gabinete Virtual: <https://tjgo.zoom.us/j/3911002223>

Sala de Audiências: <https://tjgo.zoom.us/j/8351903137>

Atendimento UPJ: 3902-8878 - 3902/8879

WhatsApp Gabinete: (62) 3902-8873

---

Autos nº 5281347-78.2019.8.09.0006

Polo Ativo: RC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Polo Passivo: KARINA BRAGA ARAÚJO

---

## DECISÃO

**EMENTA:** Execução de título extrajudicial. Cobrança de taxas de manutenção de loteamento. Penhora de imóvel (matrícula nº 1.347, 2º CRI de Anápolis/GO). Homologação de laudo de avaliação judicial por ausência de impugnação no prazo legal (CPC, art. 875). Rejeição de intervenção de terceiros por inexistência de interesse jurídico. Reconhecimento de litigância de má-fé por alteração da verdade dos fatos e incidente temerário (CPC, arts. 80 e 81), com multa de 1% sobre o valor atualizado da causa. Homologação de cálculos da Contadoria e superação da alegação de excesso de execução. Prosseguimento dos atos expropriatórios com designação de leilão eletrônico, nomeação de leiloeiros, fixação de comissão, regras de lances e determinações de intimações/publicidade.

## RELATÓRIO

Trata-se de **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES NO LOTEAMENTO PORTAL DO SOL GREEN** em face de **ESPÓLIO DE ORLANDO ALVES CARNEIRO**, visando a satisfação de crédito decorrente de taxas de manutenção de loteamento.

No curso da execução, foi efetivada a penhora do imóvel de matrícula nº 1.347 do 2º CRI de Anápolis/GO, avaliado em R\$ 27.650.000,00 (evento 483). A parte exequente, no evento 505, requer a homologação do laudo, a rejeição do pedido de intervenção de terceiros (evento 496) com condenação por litigância de má-fé, e o prosseguimento dos atos expropriatórios. Os autos vieram conclusos para decisão (evento 506).

Vieram-me os autos conclusos para saneamento das pendências.

É o necessário. Decido.

## FUNDAMENTAÇÃO

### Da Homologação da Avaliação

O laudo de avaliação judicial do evento 483 foi regularmente produzido por Oficial de Justiça, e as partes executadas, embora intimadas (eventos 494/495), não apresentaram impugnação no prazo legal. A inércia acarreta a preclusão do direito de discutir o valor apurado, nos termos do art. 875 do CPC. Impõe-se, assim, a homologação do laudo no valor de R\$ 27.650.000,00.

### Da Intervenção de Terceiros e da Litigância de Má-Fé

Os Espólios de José de Araújo e de Messias Dias de Araújo (evento 496) postulam sua admissão no feito na qualidade de assistentes, sob a alegação de que seriam os reais proprietários do imóvel objeto de construção. Para amparar tal pretensão, invocam a existência de uma sentença proferida nos autos nº 0051470-75, que teria reconhecido a nulidade da escritura pública de compra e venda do bem em favor da executada.

Todavia, a análise detida dos elementos probatórios revela uma conduta processual que transgredir os limites do exercício ético do direito de petição.

Como bem pontuado pela parte exequente e verificado por este Juízo, os próprios intervenientes instruíram sua petição com o Acórdão proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (evento 496, arquivo 4), o qual **cassou integralmente** a sentença mencionada, determinando o retorno dos autos à origem devido à ausência de citação de litisconsorte passivo necessário. Portanto, no momento do protocolo da intervenção, os requerentes tinham plena ciência de que o provimento judicial que fundamentava sua tese de propriedade era inexistente no mundo jurídico, não possuindo qualquer aptidão para gerar efeitos ou obstar a expropriação.

A conduta dos intervenientes amolda-se com precisão às hipóteses de má-fé processual tipificadas no art. 80, incisos II e V, do Código de Processo Civil, pelas seguintes razões:

**1. Alteração da Verdade dos Fatos (Art. 80, II, CPC):** Ao afirmarem possuir um direito baseado em sentença cassada, os intervenientes omitiram a atual situação jurídica do processo de conhecimento, tentando fazer crer que havia uma declaração judicial de nulidade da propriedade da executada ainda hígida. A "verdade" apresentada foi parcial e distorcida, visando induzir este Juízo em erro para obter uma suspensão indevida da execução.

**2. Procedimento Temerário (Art. 80, V, CPC):** A temeridade configura-se pela interposição de incidente manifestamente infundado, com base em premissa jurídica sabidamente falsa (sentença inexistente por cassação). Ao agir dessa forma, os intervenientes não apenas retardam a prestação jurisdicional, mas também sobrecarregam a máquina judiciária com incidentes protelatórios e desprovidos de lastro fático-jurídico.

O processo civil contemporâneo é regido pelo **princípio da boa-fé objetiva** (art. 5º, CPC) e pelo **dever de cooperação** (art. 6º, CPC). A lealdade processual é um dever das partes e de todos aqueles que participam do processo (art. 77, CPC). A conduta de utilizar-se de um "título judicial fantasma" para tentar desconstituir uma penhora de alto valor (R\$ 27.650.000,00) atenta contra a dignidade da Justiça e configura abuso do direito de defesa/intervenção.

Dessa forma, a aplicação da multa prevista no art. 81 do CPC é medida impositiva, não apenas como sanção à conduta pretérita, mas como desestímulo à prática de atos que visam converter o processo em instrumento de chicana ou procrastinação indevida.

### Do Excesso de Execução e dos Cálculos (ev. 390)

Compulsando os autos, constato que a decisão proferida no evento 377 rejeitou liminarmente parte da impugnação ao cumprimento de sentença e, quanto à alegação de excesso de execução, postergou a apreciação da questão, determinando, previamente, a remessa à Contadoria Judicial para conferência dos cálculos e apuração de eventual excesso. O laudo técnico foi juntado no evento 390, indicando o montante de R\$ 22.462.128,90. Intimadas, as partes exequentes anuíram expressamente aos cálculos (ev. 403), ao passo que as executadas quedaram-se inertes, sem apresentar impugnação específica ao demonstrativo elaborado.

O trabalho da Contadoria Judicial, na qualidade de auxiliar de confiança do juízo para matérias técnico-contábeis, goza de presunção de correção, imparcialidade e fidedignidade. Inexistindo impugnação fundamentada e prova técnica idônea capaz de infirmar o método e os parâmetros adotados, impõe-se a homologação do cálculo para a fixação do *quantum debeatur*. Assim, uma vez definido o valor atualizado do débito, rejeito a alegação remanescente de excesso de execução suscitada pelas executadas e declaro líquida a obrigação, na forma do cálculo do evento 390, ficando o feito em condições de avançar para os atos executivos de expropriação.

## DISPOSITIVO

Ante o exposto:

**1. REJEITO** o pedido de intervenção de terceiros formulado no evento 496, por manifesta ausência de interesse jurídico.

**2. CONDENO** os intervenientes, **Espólio de José de Araújo e Espólio de Messias Dias de Araújo**, solidariamente, ao pagamento de multa por litigância de má-fé, a qual **FIXO** em 1% (um por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 81 do CPC, a ser revertida em favor da parte exequente.

**3. HOMOLOGO**, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o laudo de avaliação do evento 483, fixando o valor do imóvel penhorado em R\$ 27.650.000,00 (vinte e sete milhões, seiscentos e cinquenta mil reais).

**4. HOMOLOGO** os cálculos da Contadoria Judicial do evento 390, para que produzam seus efeitos jurídicos, fixando o débito exequendo no valor ali apurado, devidamente atualizado até a data da conta. Por conseguinte, **DECLARO RESOLVIDA** a controvérsia acerca do excesso de execução (pendente da decisão do evento 377).

**5. DETERMINO** o prosseguimento da expropriação:

### 5.1. Leilão judicial

**5.1.1. DEFIRO** o pedido da parte exequente e **DETERMINO** a alienação judicial do bem penhorado, por leilão público, nos termos dos arts. 879 e seguintes do CPC, a ser realizado preferencialmente em ambiente eletrônico (arts. 879, II, e 882 do CPC).

### 5.2. Leiloeiro

**5.2.1. NOMEIO** a leiloeira **Camilla Correia Vecchi Aguiar**, cadastrada no Banco de Peritos do TJGO, para organizar e conduzir a hasta pública, observadas as disposições legais. **Contato:** Tel. 62 999719922 · E-mail [vecchileiloes@gmail.com](mailto:vecchileiloes@gmail.com) · Site [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br).

**5.2.2.** Na hipótese de declínio, desde já **NOMEIO**, em substituição, o leiloeiro **Leonardo Coelho Avelar (Arremata Bem)**, cadastrado no Banco de Peritos do TJGO, para organizar e conduzir a hasta pública, observadas as disposições legais. **Contato:** Tel. 62 31009531 · E-mail [arrematabem@arrematabem.com](mailto:arrematabem@arrematabem.com) · Site [www.arrematabem.com.br](http://www.arrematabem.com.br).

**5.2.3.** Em caso de novo declínio, desde já **NOMEIO**, em substituição, o leiloeiro **Álvaro Sérgio Fuzo**, cadastrado no Banco de Peritos do TJGO, para organizar e conduzir a hasta pública, observadas as disposições legais. **Contato:** Tel. 62 996143120 · E-mail [alvarofuzo@leiloesjudiciais.com.br](mailto:alvarofuzo@leiloesjudiciais.com.br) · Site [www.alvaroleiloes.com.br](http://www.alvaroleiloes.com.br).

### 5.3. Datas do 1º e 2º leilões

**5.3.1.** O dia e hora do primeiro e segundo leilões deverão ser designados pelo leiloeiro, no mesmo dia, em horários distintos, com interstício mínimo de 2 (duas) horas, comunicando-se este Juízo imediatamente após o agendamento.

### 5.4. Comissão do leiloeiro

**5.4.1. FIXO** a remuneração do leiloeiro nos seguintes termos, devendo a comissão, em qualquer hipótese, ser paga de forma imediata e diretamente ao leiloeiro:

5.4.1.1. **arrematação:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante;

5.4.1.2. **adjudicação:** 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a cargo do exequente;

5.4.1.3. **remição ou transação:** 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a cargo do executado.

## 5.5. Regras do 1º e 2º leilões

**5.5.1.** No primeiro leilão, somente serão admitidos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação.

**5.5.2. FIXO** como preço vil o lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, vedada a arrematação no segundo leilão abaixo desse patamar (arts. 885 c/c 891, parágrafo único, do CPC).

## 5.6. Edital e publicidade

**5.6.1. EXPEÇA-SE** edital com a mais ampla publicidade, contendo todos os requisitos do art. 886 do CPC.

5.6.1.1. Nos termos do art. 887, §2º, do CPC, o edital deverá ser publicado na rede mundial de computadores, com descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do bem.

5.6.1.2. A publicação do edital deverá ocorrer com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data designada (art. 887, §1º, CPC).

**5.6.2.** Poderá o leiloeiro realizar a publicidade adicional que entender adequada para ampliar a competitividade e alcançar o maior número de interessados (art. 887, caput, CPC), inclusive em jornal de grande circulação, se reputar conveniente, sem imposições padronizadas de mídia tradicional.

## 5.7. Propostas de aquisição em prestações (art. 895 do CPC)

**5.7.1. CONSIGNE-SE** no edital que, havendo interesse na aquisição em prestações, a proposta deverá ser apresentada por escrito:

5.7.1.1. até o início do 1º leilão, por valor não inferior ao da avaliação; ou

5.7.1.2. até o início do 2º leilão, por valor inferior, desde que não vil, mediante pagamento imediato e integral da comissão do leiloeiro, e observância do art. 895 do CPC (entrada mínima de 25%, depósito em 24h e saldo em até 30 parcelas, com as garantias legais).

## 5.8. Carta de arrematação e imissão/entrega

**5.8.1.** Desde já **AUTORIZO** a expedição da **carta de arrematação** e da **ordem de entrega** ou **imissão na posse**, tão logo comprovados:

5.8.1.1. o pagamento do lance;

5.8.1.2. o pagamento da comissão do leiloeiro; e

5.8.1.3. o pagamento do imposto de transmissão, se incidente.

## 5.9. Intimações e cientificações (art. 889 do CPC)

**5.9.1. DETERMINO** que a UPJ intime a parte executada, por seu advogado e, inexistindo procurador constituído, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias (art. 889, caput c/c inciso I, CPC).

**5.9.2. DETERMINO** que o leiloeiro cientifique, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, os interessados previstos no art. 889, incisos I a VIII, do CPC, especialmente: **a)** a parte executada (sem prejuízo da intimação pela UPJ); **b)** o coproprietário de bem indivisível cuja fração ideal tenha sido penhorada; **c)** o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessões de uso, quando pertinentes; **d)** o proprietário do terreno, nas hipóteses legais; **e)** credores com garantia real, fiduciária ou penhora anteriormente averbada, se não integrarem a execução; **f)** promitente comprador (promessa registrada); **g)** promitente vendedor (direito aquisitivo derivado de promessa registrada); **h)** União, Estado e Município, em caso de bem tombado.

#### **5.10. Providências operacionais do leiloeiro**

**5.10.1. DETERMINO** que o leiloeiro adote as seguintes providências mínimas: **a)** agendar as datas e horários do 1º e 2º leilões e comunicar imediatamente este Juízo; **b)** elaborar o edital com estrita observância às exigências legais, com destaque ao art. 886, VI, CPC (existência de recurso ou processo pendente sobre os bens); **c)** juntar aos autos a íntegra do edital (independentemente da publicação online) assim que confeccionado e, sempre que possível, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do 1º leilão; **d)** comprovar nos autos as comunicações do art. 889 do CPC; **e)** observar a lavratura dos autos e demais atos formais da alienação, nos termos dos arts. 890 a 903 do CPC.

**5.10.2.** O leiloeiro deverá observar, em tudo o que lhe competir, as disposições do Código de Processo Civil aplicáveis à alienação judicial, especialmente os arts. 884 a 889 e 890 a 903.

#### **5.11. Disposições finais**

Publicação e intimação eletrônicas. Expeça-se o necessário. Cumpra-se.

Anápolis, data da assinatura digital.

**Rodrigo de Castro Ferreira**

**Juiz de Direito**

Obs.: O presente ato decisório serve automaticamente de instrumento de citação, intimação, ofício ou alvará judicial, conforme estabelecido no artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial de 2022.