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

Processo nº: 5074145-59.2020.8.09.0051

Promovente (s): CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PAINEIRAS

Promovido (s): WELBER JOSÉ DAS CHAGAS

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 execução de título extrajudicial para cobrança de cotas condominiais, em fase expropriatória, com imóvel penhorado e avaliado, e após infrutífera tentativa de autocomposição perante o CEJUSC.

Os autos vieram conclusos após a realização da segunda audiência de conciliação (ev. 321, realizada em 20/07/2026), na qual o executado, devidamente intimado em caráter pessoal conforme aviso de recebimento juntado no ev. 320 (entrega em 15/07/2026), não compareceu, tampouco seu patrono, restando frustrada a composição do litígio.

É o relatório. Decido.

A tentativa de solução consensual foi efetivamente oportunizada pelo juízo por duas vezes, sendo a primeira audiência declarada sem efeito em razão de vício formal na intimação da Defensoria Pública (ev. 298) e a segunda regularmente realizada com estrita observância das prerrogativas institucionais da DPE e com intimação pessoal do executado. Esgotada, portanto, a via conciliatória, impõe-se o prosseguimento da execução com a retomada dos atos expropriatórios.

Da multa por não comparecimento. O executado, devidamente intimado em caráter pessoal para a audiência redesignada, deixou de comparecer sem justificativa apresentada nos autos. Preenchidos os requisitos do art. 334, §8º, do CPC, aplico a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da causa, que corresponde a R$ 231,18 (duzentos e trinta e um reais e dezoito centavos), calculada sobre R$ 11.558,78, valor a ser revertido em favor do exequente. Anote-se.

Da retomada dos atos expropriatórios. Levanto a suspensão anteriormente determinada (ev. 272, mantida em ev. 298) e determino o prosseguimento regular da execução para a fase de alienação judicial do bem penhorado.

Do leilão. Determino que a secretaria providencie a designação de hasta pública para a alienação do imóvel situado na Avenida Goiás, s/nº, Quadra 01, Condomínio do Edifício Residencial Paineiras, Apto. 604 A3, Jardim Ipê, Goiânia-GO, avaliado em R$ 230.000,00 (ev. 209), nos termos dos arts. 879 e seguintes do CPC, observando-se o seguinte: (a) no primeiro leilão, o bem não será alienado por valor inferior ao da avaliação; (b) no segundo leilão, será aceito o maior lance que não configure preço vil, assim considerado o inferior a 50% do valor da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC, ressalvada a aplicação do art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/1997 no que tange às contribuições condominiais e encargos da alienação fiduciária, cujo saldo devedor informado pela credora fiduciária (R$ 35.290,28, com data-base de 16/03/2026 — ev. 262) gozará de preferência legal no produto da alienação, atualizado à data do efetivo pagamento; (c) o edital deverá mencionar expressamente a existência da alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (CNPJ nº 00.360.305/0001-04) e que o arrematante não poderá assumir o financiamento por sub-rogação, devendo quitar o saldo devedor na data do pagamento.

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.

Intime-se a Caixa Econômica Federal, na pessoa do patrono já cadastrado nos autos (Dr. Leonardo da Costa Araújo Lima, OAB/GO nº 26.929), para ciência desta decisão e acompanhamento dos atos expropriatórios, a fim

de assegurar o exercício do contraditório e a proteção de seus direitos creditórios.

Intime-se o executado, pessoalmente, para ciência desta decisão.

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

(sigla)