



Estado de Goiás

Poder Judiciário

Comarca de Aparecida de Goiânia-GO

5ª Vara Cível

Rua Versales, s/nº, Quadra 03, Lotes 08/14, Bairro: Residencial Maria Luiza, CEP: 74.980-970 - Aparecida de Goiânia - GO - e-mail: gab5varcivaparecida@tjgo.jus.br - Tel. (62) 3238-5198.

Processo n: 0184635-38.2015.8.09.0011

Polo ativo: CONDOMINIO DO RESIDENCIAL PARQUE DAS NACOES IV

Polo passivo: CRISTAL CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

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

D E C I S Ã O

Trata-se de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovida pelo **CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL PARQUE DAS NAÇÕES IV** em desfavor de **CRISTAL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (Massa Falida)**, partes qualificadas nos autos.

Por meio do pronunciamento de evento nº 121, foi reconhecida a natureza extraconcursal do crédito condominial exequendo e determinada a realização de nova avaliação judicial do imóvel penhorado, além da notificação da terceira interessada Leilane Silva Martins e comunicação ao Juízo Universal da Falência.

O exequente comprovou o recolhimento das custas de diligência (evento nº 128) e indicou parâmetros para a realização do ato (evento nº 132).

O Laudo de Avaliação elaborado pelo Oficial de Justiça Avaliador foi acostado no evento nº 137, atribuindo ao imóvel o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

No evento nº 142, a exequente concordou com a avaliação e requereu o prosseguimento dos atos executórios com a designação de leilão judicial e a expedição de edital.

As custas para expedição da notificação postal da promitente compradora foram recolhidas (evento nº 150), tendo sido juntado aos autos o comprovante de entrega do Aviso de Recebimento (evento nº 152), recebido no condomínio onde situado o imóvel em 01/09/2026.

Breve relatório. Decido.

De plano, observa-se que o Laudo de Avaliação acostado no evento nº 137 atende satisfatoriamente aos requisitos legais prescritos no art. 872 do Código de Processo Civil. A quantificação monetária do bem em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) decorreu da criteriosa aplicação do método comparativo direto de mercado, considerando as especificidades externas da unidade autônoma, sua localização geográfica e a amostragem mercadológica regional.

Constata-se, todavia, mero erro material de digitação na descrição textual do laudo quanto à matrícula do imóvel, na qual figurou "197.753", quando a matrícula correta e incontroversa, vinculada ao termo de penhora e à certidão imobiliária, é a de **nº 197.853** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO. Tal equívoco deve ser de plano retificado, sem prejuízo da higidez do trabalho avaliatório.

No tocante à terceira interessada Leilane Silva Martins, verifica-se que a notificação determinada no evento nº 121 restou aperfeiçoada com a entrega do expediente postal no endereço do bem (evento nº 152), o qual foi validamente assinado pelo porteiro da edificação, incidindo a expressa regra do art. 248, § 4º, do Código de Processo Civil.

A fim de garantir ampla higidez procedimental, deve o cartório certificar o decurso do prazo conferido.

Por seu turno, a concordância do credor com o valor da avaliação autoriza o avanço para a fase expropriatória, elegendo-se o leilão judicial público eletrônico como o meio mais adequado para assegurar ampla competitividade, transparência e celeridade, nos ditames dos arts. 879, inciso II, 881 e 882, do Código de Processo Civil.

Para resguardar os interesses da Massa Falida e afastar prejuízo aos demais credores da empresa executada, a alienação judicial deverá observar as balizas do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil, restando vedada a arrematação por preço vil, estabelecido o lance mínimo em 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação na segunda praça.

Por fim, tendo o Oficial de Justiça certificado que o imóvel é ocupado conjuntamente pela Sra. Leilane Silva Martins e pelo Sr. Gilberto Resplandes Lima, faz-se imperiosa a intimação de ambos, bem como da Massa Falida e de seu Administrador Judicial, acerca das datas designadas para a hasta pública, em reverência ao art. 889 do estatuto processual civil.

Ante o exposto:

HOMOLOGO, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o Laudo de Avaliação judicial carreado no evento nº 137, que fixou o valor do imóvel em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), **RETIFICANDO DE OFÍCIO** o erro material constante de seu corpo para assentar que o imóvel penhorado encontra-se matriculado sob o nº 197.853 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia/GO.

DEFIRO o pedido formulado pela parte exequente (evento nº 142) e **DETERMINO** a realização de alienação judicial do bem constricto por meio de LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, nos moldes dos arts. 879, inciso II, e 881 e seguintes do Código de Processo Civil.

O leilão judicial se dará de forma eletrônica e será efetivado em uma única etapa, em data a ser designada pela leiloeira nomeada. O leilão será presidido pela leiloeira em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances em tempo real.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para participação no certame, fornecendo todas as informações solicitadas.

Somente será realizada segunda tentativa caso o primeiro leilão não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

Caberá à leiloeira efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado, onde serão realizados os lances, bem como no sistema da Corregedoria deste Egrégio Tribunal e no portal do Conselho Nacional de Justiça.

Ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados a obter material fotográfico para inserção no portal eletrônico, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos bens, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No prazo de até 05 (cinco) dias antes do início do leilão, deverão ser cientificados os executados e as demais pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente requerer e providenciar o que entender necessário para realização do ato. Sem prejuízo, fica autorizado que a própria leiloeira encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos os respectivos comprovantes.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intimem-se os executados, na pessoa de seus advogados, ou, inexistindo procurador constituído, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço constante dos autos. Em caso de revelia, considerar-se-á realizada a intimação por meio do próprio edital de leilão.

Nos termos dos artigos 880, §1º, e 885 do Código de Processo Civil, fixo as seguintes condições para realização da hasta pública:

1. Do Leiloeiro e remuneração:

Tendo em vista a maior efetividade e publicidade proporcionadas pelo leilão eletrônico, **NOMEIO** como leiloeira Camila Correia Vecchi Aguiar, inscrição nº 057, com endereço profissional na Rua 137, Setor Marista, Goiânia-GO, CEP 74.170-120, telefones (62) 3225-9697, 99971-9922 e 99997-9697, e-mail vecchileiloes@gmail.com, para organizar e realizar o leilão judicial, assumindo os encargos previstos nos artigos 884 e 887 do Código de Processo Civil.

A remuneração da leiloeira ocorrerá da seguinte forma:

a) comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante;

b) em caso de adjudicação, comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a cargo da parte exequente;

c) em caso de remição ou transação, comissão de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação, a cargo da parte executada.

Comuniquem a leiloeira.

2. Das condições de pagamento:

Defiro a possibilidade de pagamento parcelado do bem arrematado, desde que pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor seja pago à vista e o restante dividido em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem, nos termos do artigo 891, §1º, do Código de Processo Civil.

A carta de arrematação somente será expedida após o pagamento integral do preço e da comissão da leiloeira.

A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão, e a proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre as propostas parceladas, nos termos do artigo 895, §§6º e 7º, do CPC.

O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar proposta escrita até o início do primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado preço vil.

3. Do local e da data:

Nos termos do artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil, determino que o leilão seja realizado eletronicamente através do portal eletrônico da leiloeira nomeada.

Intime-se a leiloeira para indicar data, não superior a 90 (noventa) dias, para realização da hasta pública, com as seguintes características:

- **1º Leilão:** Terá duração não inferior a 3 (três) dias, no qual o imóvel não poderá ser vendido por valor inferior ao montante da avaliação judicial devidamente homologada, qual seja, R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
- **2º Leilão:** Caso não haja licitante no primeiro certame, será realizado o segundo leilão, não sendo admitido lance inferior a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, correspondente ao patamar de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), por configurar preço vil, a teor do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

4. Do preço vil:

Fixo como preço vil o valor correspondente a 70% (setenta por cento) da avaliação, nos termos do artigo 891 do Código de Processo Civil, ou seja: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

5. Do edital:

A leiloeira deverá publicar o edital preenchendo os requisitos dos artigos 886 e 887 do CPC, devendo constar expressamente:

a) a responsabilidade do arrematante pelo pagamento de eventuais despesas incidentes sobre os bens, custas processuais e honorários advocatícios, na forma do artigo 887, §2º, do CPC;

b) a advertência prevista no §6º do artigo 903 do CPC, segundo a qual constitui ato atentatório à dignidade da Justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, sujeitando o responsável à multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem, sem prejuízo de eventual responsabilização por perdas e danos.

6. Da cientificação:

Cientifiquem-se da alienação judicial, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, os executados, cônjuges, coproprietários, titulares de direitos reais sobre os bens, credores com gravames anteriormente registrados, promitentes compradores e vendedores, bem como demais interessados previstos no artigo 889 do Código de Processo Civil.

7. Da intimação:

Intimem-se os executados, por intermédio de seus advogados, mediante publicação no Diário da Justiça, ou, inexistindo procurador constituído, mediante carta com aviso de recebimento, para ciência do dia, hora e local da alienação judicial.

8. Se o leilão não puder ser realizado:

Advirto que, caso o leilão não possa ser realizado por culpa do auxiliar responsável, responderá este pelas despesas da nova publicação, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis, nos termos do parágrafo único do artigo 888 do Código de Processo Civil.

9. Do pagamento:

Comprovado o pagamento integral da arrematação, expeça-se a competente carta de arrematação, nos termos do artigo 901, §1º, do CPC.

10. Da leiloeira — recusa:

Caso a leiloeira nomeada recuse o encargo ou deixe de manifestar interesse, retornem os autos conclusos.

11. Da arrematação:

Havendo arrematação, lavre-se a respectiva carta, observando-se as formalidades legais.

Para cumprimento das providências cartorárias e consecução da hasta, **DETERMINO** à UPJ/Cartório:

I – **CERTIFIQUE** o decurso do prazo de 15 (quinze) dias conferido à terceira interessada Leilane Silva Martins, cujo Aviso de Recebimento restou acostado aos autos no evento nº 152.

II – **INTIME** a parte executada CRISTAL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, por seu Administrador Judicial, Dr. Marcelo Ribeiro Dias Serrat (OAB/GO nº 33.531), para ciência do laudo de avaliação do evento nº 137 e desta deliberação.

III – **INTIME** a parte exequente para apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, planilha atualizada e discriminada do débito exequendo.

IV – **CERTIFIQUE** o envio de ofício ao Juízo Universal da Falência (3ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO, Processo nº 0458678-36), na forma já ordenada na decisão de evento nº 121, expedindo-se nova comunicação via Malote Digital com cópia desta decisão, se ainda não efetivada.

V – **INTIME** o Leiloeiro Público Oficial nomeado para, no prazo de 10 (dez) dias, declinar as datas das praças e apresentar a minuta do edital, observando-se os requisitos estipulados no art. 886 do Código de Processo Civil e a correta menção à Matrícula nº 197.853.

VI – Com a apresentação da minuta, **EXPEÇA** o respectivo edital de leilão, conferindo-lhe publicidade com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data da primeira hasta (art. 887, § 2º, do CPC).

VII – **EXPEÇA** as intimações necessárias para cumprimento do art. 889 do Código de Processo Civil, intimando-se a devedora executada (por seu Administrador Judicial), a promitente compradora Leilane Silva Martins e o ocupante Gilberto Resplandes Lima, pessoalmente ou por carta registrada com aviso de recebimento no endereço do imóvel.

VIII – **CUMPRA** os atos ordinatórios independentemente de nova conclusão ao magistrado até a realização e conclusão do certame expropriatório.

Procedam o necessário.

Intimem. Certifiquem. Cumpram.

Aparecida de Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Aluizio Martins Pereira de Souza

Juiz de Direito