



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS**  
**COMARCA DE GOIÂNIA**

8ª VARA CÍVEL

AVENIDA OLINDA, Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, PARK LOZANDES, 74884120

---

Processo nº: 0407341-08.2015.8.09.0051.  
Natureza: Execução de Título Extrajudicial.  
Polo ativo: BANCO SAFRA S/A.  
Polo passivo: ATLAS COMERCIO DE MOTOS PECAS LTDA.

---

**DECISÃO**

---

Este documento possui força de MANDADO / OFÍCIO / TERMO DE COMPROMISSO / ALVARÁ (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias), nos termos dos artigos 136 à 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás.

Trata-se de **Execução de Título Extrajudicial** proposta por **BANCO SAFRA S/A** em face de **ATLAS COMERCIO DE MOTOS PECAS LTDA**, devidamente qualificados nos autos em epígrafe.

No evento n.º 217, foi reconhecida a fraude à execução e declarada a ineficácia das vendas dos imóveis constantes das Matrículas n. 115.470 (R.15 e R.16) do Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia/GO e das Matrículas n. 80.076 (R.25 e R.26), 80.077 (R.27 e R.29) e 80.098 (R.07 e R.08) do Cartório de Registro de Imóveis de Hidrolândia/GO. No mesmo ato, foi determinada a lavratura do termo de penhora desses imóveis.

Termo de penhora, evento n.º 228.

Em resposta ao ofício expedido, o Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia/GO informou que a ordem de penhora foi cumprida na sua integralidade. Ressaltando que as matrículas mencionadas no termo, encontram-se lembradas, sendo então a atual matrícula 290.692, evento n.º 248.

No evento n.º 254, foi deferido a expedição de mandado de avaliação do Imóvel registrado sob a matrícula 290.692 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º Notas de Aparecida de Goiânia.

Mandado expedido, evento n.º 279.

Laudo judicial em que avaliou o imóvel penhorado em R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), evento n.º 282.

A parte exequente pugnou pela nomeação de leiloeiro, evento n.º 294.

Despacho intimando os executados para manifestarem-se sobre o laudo de avaliação do imóvel, evento n.º 297.

Devidamente intimados, Os executados Atlas Comércio de Motos Peças LTDA e Motobraz Centro de Peças LTDA permaneceram silentes.

No evento n.º 302, a Defensoria Pública, na qualidade de Curadora Especial da executada Lidiane Limongi, impugnou o laudo de avaliação com base na prerrogativa de negativa geral.

### **É o relatório. Decido.**

A princípio, vale ressaltar que a defesa foi interposta pela Curadora Especial dos executados citados por Edital, observando a prerrogativa por negativa geral, nos termos do artigo 341, parágrafo único, CPC:

*“Art. 341. Incumbe também ao réu manifestar-se precisamente sobre as alegações de fato constantes da petição inicial, presumindo-se verdadeiras as não impugnadas, salvo se:*

*(...)*

*Parágrafo único. O ônus da impugnação especificada dos fatos não se aplica ao defensor público, ao advogado dativo e ao curador especial.”*

No caso, o impugnante, por meio da curadora especial, utilizou-se do instituto da negativa geral, não se desincumbindo do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito.

Assim, sabe-se que a ausência de impugnação específica não exclui a necessidade de que seja apresentado argumentos e provas pertinentes à desconstituição do direito pleiteado pela parte contrária, o que no caso não ocorreu. Com efeito, não há como acolher a negativa geral, diante da ausência de conteúdo probatório.

Ato contínuo, há que se ressaltar que o laudo de avaliação elaborado por oficial de justiça, goza de presunção relativa de veracidade, só podendo ser ilidido por robusta prova em contrário, assim, não há como prosperar a impugnação apresentada pela parte exequente, desprovida de elementos concretos que possam desabonar o valor atribuído ao bem imóvel.

Forçoso é concluir que o laudo de avaliação elaborado por oficial de justiça avaliador goza de presunção relativa de veracidade, só podendo ser ilidido por robusta prova em contrário, com elementos

concretos que possam desabonar o valor atribuído ao bem imóvel.

Nesse toar:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5279337-81.2023.8.09.005 1ª CÂMARA CÍVEL AGRAVANTE: ELZA VICENTE DE ARAÚJO FERREIRA AGRAVADO: IVAN DOMINGOS ALVES NETTO DA COSTA RELATOR: DESEMBARGADOR HÉBER CARLOS DE OLIVEIRA EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL RURAL. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO. DESNECESSIDADE. OFICIAL DE JUSTIÇA. FÉ PÚBLICA. DECISÃO MANTIDA. 1. Diante da ausência de laudo idôneo da parte agravante e constatando-se que ela não logrou êxito em comprovar os requisitos estabelecidos pelo artigo 873 do CPC, imperioso concluir pela desnecessidade de nova avaliação do bem penhorado. 2. A avaliação do bem foi realizada por oficial de justiça avaliador que utilizou, em tese, os mesmos parâmetros dos corretores de imóveis, tais quais preços de mercado, localização, metragem. 3. Inexistindo comprovação de herdeiros de meeiro (de cujus), o indeferimento do pedido de reserva de meação de 50%, é medida impositiva. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5279337-81.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). HÉBER CARLOS DE OLIVEIRA, 1ª Câmara Cível, julgado em 30/10/2023, DJe de 30/10/2023).*

Ressalta-se que a repetição da avaliação sobre os bens constrictos somente ocorre quando se comprova erro ou dolo do avaliador, diminuição do valor daqueles ou fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem, conforme prevê o art. 873, do Código de Processo Civil.

Estando ausentes essas provas, não há necessidade de se realizar nova avaliação, devendo ser dado prosseguimento ao processo considerando o valor apurado.

*In casu*, a parte apresenta impugnação ao laudo elaborado pelo oficial de justiça, contudo, não colaciona nenhum elemento de prova para respaldar sua irresignação.

Diante disso, **REJEITO** a presente impugnação apresentada em evento n.º 302.

Noutro giro, **HOMOLOGO** a avaliação constante em evento n.º 282.

Em prosseguimento ao feito, quanto ao pedido de alienação judicial, esta deverá ser realizada preferencialmente por meio eletrônico, podendo ser concomitantemente presencial.

Para tanto, **NOMEIO** como leiloeiro judicial CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR, endereço eletrônico contato@vecchileiloes.com.br e vecchileiloes@gmail.com e telefone (62) 99971-9922 e (62) 98214-6560.

A comissão do leiloeiro deverá ser paga após a prática do ato, fixada em 5% sobre o valor da venda, devidos pelo arrematante, ou, 2% sobre o valor da avaliação, devidos pelo exequente em caso de adjudicação e pelo executado em caso de remição ou suspensão da execução.

Tão logo o leiloeiro público nomeado fixe as datas de realização dos leilões, deverá promover a elaboração e publicação do edital, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o leilão e solicitar ao Juízo, com prazo suficiente para realização do ato, a expedição das intimações previstas no codex supracitado, observando rigorosamente os requisitos legais.

Após a realização do referido leilão, caso frutífero, o leiloeiro deverá lavrar o auto de arrematação, nele colhendo a assinatura do arrematante, pondo sua assinatura, promovendo a juntada do referido documento aos autos, acompanhado da ata do leilão, devendo ainda depositar no prazo de 1 (um) dia, em conta judicial vinculada aos presentes autos o produto da alienação, bem como prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito.

Sendo infrutífero, o leiloeiro deverá descrever na ata as principais ocorrências do procedimento. O preço mínimo a ser praticado em primeiro leilão é o da avaliação (mov. 282), no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) sendo que não poderá ser menor, em segundo leilão, ao preço vil, que fixo em valor inferior a 50% da avaliação (art. 891 CPC).

O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante ou pelo exequente, sendo que este último deverá cumprir as determinações do § 1º, do art. 892, CPC. Havendo proposta de pagamento parcelado, o interessado deverá ser informado a fazê-lo por escrito, nos termos do art. 895, CPC, ficando o leiloeiro dispensado de submetê-la à apreciação do Juízo se também houver proposta de pagamento à vista, pois esta prevalecerá (§7º, art. 895, CPC), em quaisquer das situações acima, a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente.

Caso o arrematante estiver interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar a sua proposta por escrito, com oferta de ao menos vinte e cinco por cento (25%) à vista, garantido por caução idônea quando se tratar de móveis e por hipoteca sobre o próprio bem, quando se tratar de imóveis.

No caso de concorrência de interessados, prevalecerá a proposta de pagamento à vista sobre a de pagamento parcelado, e no de igual espécie prefere o de maior valor.

INTIME-SE o leiloeiro através do e-mail ou telefone supramencionados, para as devidas providências.

Cumpra-se.

Goiânia/GO, data e hora da assinatura eletrônica.

**Vanessa Crhistina Garcia Lemos**  
**Juíza de Direito**

**(assinado eletronicamente)**

Decisão assinada eletronicamente, conforme art. 1º, § 2º, III, 'a' da Lei nº 11.419/2006. Para conferência da autenticidade, utilize o código de validação do documento e acesse o site do TJ/GO.

---

Confiro força de Mandado/Ofício/Termo de Compromisso/Alvará (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias) a este documento, devendo surtir os efeitos jurídicos cabíveis, a teor do que dispõe a Resolução nº 002/2012 da CGJ e art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ/TJGO.

---

“é um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil”

Conforme a Recomendação CNJ nº 111/2021, cumpre destacar que qualquer pessoa pode reportar notícia de fato relacionada a denúncias de violações de direitos humanos e hipervulneráveis através do Disque 100, que recebe ligações 24 horas por dia, incluindo sábados, domingos e feriados. As ligações podem ser feitas de todo o Brasil por meio de discagem direta e gratuita, de qualquer terminal telefônico fixo ou móvel, bastando discar 100.”

Disque 100 - canal de denúncias de violações de direitos humanos e hipervulneráveis.