



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

ANÁPOLIS

Gabinete da 5ª Vara Cível da Comarca de Anápolis

Av. Senador José Lourenço Dias, 1311, CENTRO, Anápolis - Goiás, CEP 75020010 | Atendimento em dias úteis, das 12h às 18h.

Valor: R\$ 156.736,16
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
ANÁPOLIS - UPU VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 17/03/2026 10:16:13

Autos nº: 5199927-51.2019.8.09.0006

Classe: Cumprimento de sentença

Juiz: Pedro Paulo de Oliveira

Autor: KINGSPAN - ISOESTE CONSTRUTIVOS ISOTÉRMICOS S.A

Réu: TORRI LTDA. ME

Valor da causa: R\$ 156.736,16

DECISÃO

Trata-se de impugnação à penhora e à avaliação apresentada pela Executada **TORRI LTDA. ME** (ev. 159), nos autos do cumprimento de sentença em epígrafe, insurgindo-se contra o laudo elaborado pelo Oficial de Justiça Avaliador no ev. 139, o qual atribuiu ao imóvel penhorado — registrado sob a matrícula n.º 27.157, com área total de 166.540,87m², denominado Sítio Menegaz, situado na Estrada Geral de Vila Santana, Município de Santo Amaro da Imperatriz/SC — o valor de R\$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais).

Sustenta, a Executada, em síntese: (i) nulidade da avaliação, porquanto o Oficial de Justiça teria considerado apenas a área construída (aproximadamente 1.600m²), ignorando o terreno remanescente de 157.550m²; (ii) ausência de indicação dos imóveis paradigmas utilizados no método comparativo; (iii) existência de fonte/poço de água mineral sob o imóvel, com potencial de exploração estimado em R\$ 65.700.000,00 ao longo de 25 anos. Com base em laudo subscrito por Corretor de Imóveis (CRECI nº 32570), atribui valor total ao imóvel de R\$ 23.555.000,00. Requer, preliminarmente, tutela de urgência para suspensão dos atos expropriatórios e, no mérito, a anulação da avaliação com determinação de nova perícia.

A Exequente manifestou-se (ev. seguinte), concordando expressamente com o valor global de R\$ 23.555.000,00 atribuído pela Executada ao imóvel, invocando o art. 871, inciso I, do CPC, e pugnando pelo prosseguimento imediato dos atos executivos com a designação de nova data para hasta pública. Opõe-se, contudo, à pretensão de agregar ao valor do bem qualquer quantia referente à alegada fonte de água mineral, por ausência de concessão de lavra ou documentação hábil.

É o relatório. Decido.

De início, consigno que o pedido liminar de suspensão dos atos expropriatórios fica prejudicado, pelas razões que seguem.

A tutela de urgência requerida pela Executada tinha como causa de pedir a discrepância entre o valor atribuído pelo Oficial de Justiça e o valor real de mercado do imóvel, visando resguardar o patrimônio da Executada de eventual alienação por preço vil.

Ocorre que, como se verá adiante, o valor integral do imóvel foi aceito por ambas as partes, o que põe fim à controvérsia que justificaria a medida emergencial.

Quanto à avaliação do imóvel penhorado, da análise dos autos, constata-se que o Oficial de Justiça Avaliador, ao lavrar o laudo de avaliação no ev. 139, considerou exclusivamente a área onde se encontra edificado o parque industrial de alvenaria, com aproximadamente 1.600m² de área construída, em terreno de 9.000m², atribuindo-lhe o valor de R\$ 7.800.000,00.

Deixou de apreciar, contudo, o terreno remanescente de 157.550m² (15,7 hectares), integrante da mesma matrícula n.º 27.157, cuja área total é de 166.540,87m².

A penhora recaiu sobre a integralidade do imóvel registrado sob a matrícula n.º 27.157, de modo que a avaliação deve necessariamente contemplar a totalidade da área objeto da constrição. A avaliação parcial configura vício que compromete a higidez do laudo, na medida em que o valor atribuído ao bem não reflete sua real expressão econômica, em descompasso com os arts. 870 e 872, do CPC.

Ressalte-se, contudo, que não se vislumbra má-fé ou dolo do avaliador — circunstância que, aliás, não foi sequer alegada —, mas sim equívoco na delimitação do objeto avaliando, provavelmente decorrente de informações incompletas sobre a extensão total do imóvel.

Evidentemente, instada a manifestar-se, a Exequirente, de forma expressa e inequívoca, concordou com o valor de R\$ 23.555.000,00 (vinte e três milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil reais) atribuído pela Executada à totalidade do imóvel, valor este lastreado em laudo subscrito por Corretor de Imóveis credenciado (CRECI n.º 32570 / CNAI n.º 42085), que desdobrou a avaliação em: (a) área construída com galpões de 1.650m² em terreno de 9.000m²: R\$ 7.800.000,00; e (b) terreno remanescente de 157.550m² (15,7 hectares): R\$ 15.755.000,00.

O art. 871, inciso I, do Código de Processo Civil é expresso ao dispor que não se procederá à avaliação quando uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra.

A norma prestigia os princípios da cooperação, da celeridade e da economia processual, sendo plenamente aplicável à hipótese.

Tendo a Exequirente anuído ao valor apresentado pela Executada, torna-se desnecessária e contraproducente a realização de nova perícia judicial, providência que apenas protelaria a satisfação do crédito exequendo em processo que já tramita há mais de 07 (sete) anos.

O pedido de nova avaliação formulado pela Executada, portanto, perde o objeto, eis que o próprio valor por ela apresentado foi aceito pela parte contrária, devendo ser homologado como valor do bem para fins de alienação judicial.

Noutro ponto, a pretensão de agregar ao valor do imóvel o potencial econômico da alegada fonte de água mineral, estimado em R\$ 65.700.000,00 ao longo de 25 anos, não merece acolhida.

Em primeiro lugar, os recursos minerais do subsolo, nos termos do art. 20, inciso IX, da Constituição Federal, são bens da União, dependendo sua exploração econômica de concessão ou autorização outorgada pelo Poder Público.

A Executada não trouxe aos autos qualquer título que comprove a existência de concessão de lavra, portaria de lavra garimpeira, permissão de lavra ou sequer autorização de pesquisa mineral regularmente concedida pelo DNPM/ANM para o bem em questão.

Em segundo lugar, o documento apresentado pela Executada constitui mero estudo de potencial, sem força jurídica para comprovar direito de exploração econômica.

A expectativa de auferir receitas futuras a partir de recurso mineral cujo direito de lavra não pertence à Executada não pode ser juridicamente precificada e incorporada ao valor de bem imóvel em processo executivo.

Em terceiro lugar, como bem destacado pela Exequente, tanto a avaliação do Oficial de Justiça quanto o laudo do Corretor de Imóveis apresentado pela própria Executada deixaram de atribuir qualquer valor adicional ao imóvel em razão da alegada fonte mineral — o que confirma que o mercado imobiliário local, por razões técnicas e jurídicas objetivas, não reconhece esse potencial como componente do valor venal do bem.

Conclui-se, portanto, que a pretensão de valoração do recurso hídrico envolve mera conjectura econômica desprovida de respaldo jurídico-documental, não podendo interferir na avaliação do bem para fins de hasta pública.

Diante do exposto, **ACOLHO PARCIALMENTE** a impugnação à penhora e à avaliação apresentada, para:

a) reconhecer a existência de vício na avaliação realizada pelo Oficial de Justiça Avaliador, por não ter sido considerada a integralidade do imóvel objeto da penhora (matrícula n.º 27.157);

b) fixar o valor do imóvel penhorado — Sítio Menegaz, Área A.2, remanescente, situado na Estrada Geral de Vila Santana, Município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, matrícula n.º 27.157 — em R\$ 23.555.000,00 (vinte e três milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil reais), nos termos do art. 871, inciso I, do CPC, em razão da anuência expressa da Exequente ao valor apresentado pela Executada e lastreado em laudo de Corretor de Imóveis credenciado;

Outrossim, **DETERMINO a alienação do imóvel penhorado na movimentação de nº 120, mediante leilão judicial eletrônico.**

Para assegurar a efetividade da alienação, com fundamento nos arts. 880, § 1º e 885, ambos do CPC, fixo as seguintes diretrizes:

I - Data e hora dos leilões:

Designo o primeiro leilão para um prazo não superior a 30 (trinta) dias após a intimação do leiloeiro, o que deverá ser cientificado nos autos.

O segundo leilão será realizado no mesmo dia, com intervalo de 2 (duas) horas em relação ao primeiro, haja vista que não se exige mais o intervalo mínimo de 10 (dez) a 20 (vinte) dias entre o primeiro e segundo leilão.

Registro que o segundo leilão só será realizado na hipótese de inexistir lance igual ou

superior ao valor da avaliação, caso em que a venda dos bens se concretizará a quem mais ofertar, desde que não seja preço vil.

II - Local, Modalidade e Divulgação:

Para assegurar amplo acesso ao público, permitindo que pessoas de diversos locais participem da concorrência, determino que o leilão seja realizado eletronicamente, pelo sítio www.leiloesjudiciaisgo.com.br.

Os interessados, deverão estar cadastrados por ocasião do leilão ou efetuar o cadastramento prévio no próprio site em até 24 (vinte e quatro) horas antes do leilão, conforme orientações ali constantes.

A divulgação dos leilões será por meio de editais publicados em jornais de circulação local e regional, bem como pela Rede Mundial de Computadores, no site indicado no item "b" (art. 879, II, do CPC).

Afasto a aplicação do art. 887, § 3º do CPC, tendo em vista que a dispensa da publicação do edital em jornal de grande circulação ocasionará limitação da arrematação, ante a diminuição de informação a maior número de pessoas.

Deverá constar do edital, também, que:

– os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

– o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

– até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil, que trata do parcelamento (25% à vista e o restante em 30 meses, garantido por hipoteca, caso imóvel ou caução idônea, se bem móvel).

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal e leiloeiro, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

No mesmo prazo de 5 (cinco) dias, antes do início do leilão, deverão ser cientificados a parte executada e os coproprietários (se houver) conforme disposição do art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte autora/exequente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

III - Leiloeiro e remuneração:

Nomeio Álvaro Sérgio Fuzo, JUCEG nº 035, (www.leiloesjudiciais.com.br – 0800-707-9272), leiloeiro oficial, que está devidamente credenciado junto à Corregedoria Geral de Justiça.

Arbitro a remuneração do leiloeiro, da seguinte forma: a) em caso de arrematação, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante; b) em caso de

adjudicação, a comissão devida será de 2% sobre o valor da avaliação, paga pelo adjudicante; c) Em caso de remição e/ou acordo - até o segundo leilão-, a comissão será de 2% sobre o valor da avaliação, paga pelo executado.

IV - Condições de Pagamento:

Considerando o valor da avaliação e a possibilidade de aumentar a participação de pessoas interessadas, autorizo a venda do bem penhorado em prestações, conforme autoriza os arts. 892 e 895 do CPC.

O interessado em adquirir o bem mediante parcelamento, deverá apresentar, por escrito sua proposta, com pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

No caso de atraso de qualquer parcela, multa de 10% (dez) por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas.

VI – Preço mínimo e preço vil:

Estabeleço o valor da avaliação como critério para os lances, em primeiro e segundo leilão.

Para ilidir arrematação por preço vil, estipulo o valor mínimo de lance no segundo leilão, para constar no edital, equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, art. 891 do CPC.

VII – À Escrivania:

A) Oficiem-se os leiloeiros nomeados para ciência da nomeação e para as providências necessárias à consecução da alienação, com observância ao disposto no artigo 884 do CPC.

B) Expeça-se edital, com observância aos requisitos dos artigos 886 e 887, ambos do CPC.

C) INTIME-SE a parte executada, por seu advogado - via Diário Oficial -, para tomar ciência do dia, hora e local da alienação judicial (art. 889, I do CPC).

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Anápolis/GO, data registrada no sistema.

PEDRO PAULO DE OLIVEIRA
Juiz de Direito

Esta decisão vale como mandado de intimação, ofício, nos termos do Provimento

nº 002/2012, do Ofício-Circular nº 161/2020 e do art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial, dispensada a utilização de selo, nos termos do Provimento nº 10/2013, ambos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Goiás.

D

Valor: R\$ 156.736,16
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
ANÁPOLIS - UPU VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 17/03/2026 10:16:13