

PADRE CASIMIRO QUIROGA, 2403, 1º ANDAR (FÓRUM IMBUÍ), IMBUÍ - SALVADOR  
ssa-3vsje-comuns@tjba.jus.br | **Funcionamento:** 07:00 às 13:00 - Tel.: (71) 3372-7446

**PROCESSO Nº:**  
0187684-89.2019.8.05.0001

**AUTOR(ES):**  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LIVERPOOL TOWER

**RÉ(U)(S):**  
GIAMPETRO VANONCINI

## DECISÃO

Através da manifestação inserida no evento 89 **GIANPIETRO VANONCINI** impugna a avaliação do bem penhorado, constante no auto inserido no evento 89, que atribuiu a quantia de **R\$ 360.000,00**, indicando o Executado a quantia de **R\$ 490.000,00**.

Ouvido a respeito, o Exequente, através da manifestação juntada nos eventos 130 e 132, deseja que seja mantido o valor indicado pela Sra. Oficiala de Justiça encarregada da diligência.

Resolvendo a controvérsia surgida, **decido:**

A avaliação de bem penhorado visa impedir que as partes da execução e demais credores do devedor sejam prejudicados com a venda em valor fora da realidade.

No caso, o Executado, sem mencionar o valor venal do bem, apresentou avaliação particular, onde o profissional contratado mencionou que o valor de mercador de imóveis da espécie estaria entre **R\$ 380.000,00** e **R\$ 480.000,00**, apontando o valor de **R\$ 490.000,00** para o imóvel em discussão, salientado que o bem estaria em “ótimo estado de conservação”.

Para o Exequente, o Executado estaria “supervalorizando a unidade acima do valor de mercado”, afirmando que, “no Condomínio autor foram vendidas duas unidades condominiais, apartamento 604 vendido no mês de maio de 2024 pelo valor de R\$ 325.000,00 e apartamento 803 vendido em janeiro de 2024 pelo valor de R\$ 300.000,00”.

As fotografias juntadas no evento 88, reforçam a compreensão de que o imóvel necessita de “reforma geral”, pois apresenta “fissuras, umidade, pisos, revestimentos e louças antigos e um tanto desgastado”, conforme destacado pela Sra. Oficiala de Justiça que fez a avaliação, contrariando a informação constante no laudo particular trazido pelo Executado de que o bem estaria em “ótimo estado de conservação”, não se justificando, assim, o preço indicado (**R\$ 490.000,00**), acima da própria estimativa final do valor de mercado mencionado (**R\$ 480.000,00**).

Com isso, lembrando que, além de ser possível novo leilão caso verificado que a falta de atratividade estaria relacionado ao preço estimado no edital, em sendo necessário segundo lance, frustrado o primeiro, ocorrerá a redução do preço mínimo, podendo atingir quantia inferior aos valores dos negócios mencionados pelo Exequente.

Com isso, com elementos probatórios coligidos, sem esquecer a natural valorização com tempo transcorrido da avaliação oficial, estabeleço a quantia de **R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta e oito mil reais)** para o bem penhorado, correspondente ao valor tido como mínimo na avaliação particular trazida pelo Executado, ordenando a expedição de certidão da penhora realizada, constando os dados pertinentes, inclusive com o novo preço estimado, devendo o Exequente, após, providenciar a averbação da constrição no respectivo cartório imobiliário, independentemente de mandado judicial, nos termos do art. 844, do CPC, juntando, em seguida, no prazo de trinta dias, certidão imobiliária pertinente ao imóvel para que seja conhecida a situação jurídica atual, acautelando a eventual alienação, através da identificação de todos os interessados que devem ser cientificados a respeito (art. 889, do CPC<sup>1</sup>).

Cumpridas as providências acima, ratifico de logo a determinação da realização do leilão do bem penhorado, **sem prejuízo do Executado fazer proposta**

**concreta de pagamento da dívida**, mantendo a designação do Leiloeiro **PAULO CÉZAR ROCHA TEIXEIRA**, inscrito na JUCEB sob nº 004627/00, nos termos do art. 881, § 1º, c/c art. 883, do CPC, para promover a alienação, com a adoção das providências contempladas nos arts. 884 e 886, do CPC, estabelecendo, em conformidade com o art. 885, do CPC, que, através do leilão judicial, o primeiro lance será acolhido pelo valor da avaliação, sendo que, na hipótese de segundo lance, o preço mínimo será equivalente a 70% (setenta por cento) do valor avaliado, impondo-se o pagamento em uma única parcela, através de depósito judicial, no prazo de 5 dias, contado da data da oferta (art. 892, CPC), arcando o arrematante, ainda, com a comissão do leiloeiro, na quantia equivalente a 5% (cinco por cento) do bem arrematado, a ser paga somente em caso de êxito do leilão, intimando-se as Partes, através dos respectivos advogados, sendo o Executado, também pelo correio, inclusive possível credor hipotecário, e demais interessados, oficiando-se Juízos eventualmente mencionados na certidão imobiliária.

Salvador, 12 de fevereiro de 2025

**Walter Américo Caldas**

**Juiz de Direito**

1 Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

- I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;
- II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;
- III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;
- IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;
- V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;
- VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;
- VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;
- VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Parágrafo único. 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.

Documento Assinado Eletronicamente