



COMARCA DE ITAPACI

2ª Vara Cível

Processo n. 0308772-36.2016.8.09.0083

Polo ativo: TOTAL DISTRIBUIDORA S/A

Polo passivo: Revendedora De Combustíveis Itapaci-epp-posto Spineli

DECISÃO

Trata-se de execução de título extrajudicial promovida por **TDC Distribuidora de Combustíveis S/A**, anteriormente denominada Total Distribuidora S/A, em desfavor de **Revendedora de Combustíveis Itapaci-EPP-Posto Spineli, Wellington de Souza Spineli e Nathalia Lopes de Andrade Spineli**.

Na decisão do evento 275, este juízo declarou válidas as intimações dos executados, homologou os laudos de avaliação judicial dos eventos 172 e 217, fixando o valor do imóvel da matrícula n. 3.777 em R\$ 100.000,00, o da matrícula n. 3.778 em R\$ 150.000,00 e o da matrícula n. 3.779 em R\$ 150.000,00, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Rialma/GO, deferiu o levantamento dos valores bloqueados e o prosseguimento dos atos expropriatórios, determinando ao exequente a apresentação de planilha atualizada do débito.

Expedidos os alvarás no evento 281, o exequente apresentou, no evento 287, o demonstrativo atualizado do débito, que alcança R\$ 73.007,60 (setenta e três mil e sete reais e sessenta centavos) em 25/06/2026, e requereu a alienação judicial do bem penhorado mediante leilão eletrônico, com a nomeação de leiloeiro oficial credenciado.

Vieram os autos conclusos (evento 288).

É o relatório. Fundamento e Decido.

Da Delimitação Do Objeto Da Expropriação

O valor global dos imóveis penhorados e avaliados, correspondente a R\$ 400.000,00, é demasiadamente superior à dívida em execução, atualizada em R\$ 73.007,60.

Por outro lado, considerando que os laudos periciais homologados especificaram o valor individualizado de cada um dos três lotes urbanos, e que se trata de bens autônomos, registrados sob matrículas distintas, a expropriação deverá recair somente sobre o imóvel objeto da matrícula n. 3.777 do Cartório de Registro de Imóveis de Rialma/GO, avaliado em R\$ 100.000,00, cujo produto da alienação é suficiente para o adimplemento da obrigação em execução, sendo o remanescente devolvido ao executado.



A providência atende ao princípio da menor onerosidade da execução (art. 805 do Código de Processo Civil) e à vedação da expropriação em excesso, preservando-se a penhora sobre os imóveis das matrículas n. 3.778 e n. 3.779 como garantia do juízo, para o caso de o produto da alienação se revelar insuficiente.

Do exposto, determino a realização do leilão judicial do bem, na forma acima descrita e segundo as seguintes condições:

1. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 20 dias o primeiro e 40 dias o segundo.

2. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

3. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

3.1 No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

4. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

5. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

6. Para a realização do leilão, nomeio a empresa Leilões Judiciais Serrano, por intermédio de seu representante legal, **Sr. Álvaro Sérgio Fuzo**, matriculado junto à Junta Comercial do Estado de Goiás sob o n. 035, telefone **0800 707 9272**, e-mail **alvaro@leiloesjudiciais.com.br**, como leiloeiros oficiais, para organizar e realizar o leilão judicial (art. 881, § 1º, do Código de Processo Civil), cuja remuneração ocorrerá da seguinte forma:

6.1 Comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante;

6.2 Para adjudicação, comissão de 2% sobre a avaliação, pelo exequente;

6.3 Remição ou transação, comissão de 2% sobre a avaliação, pelo executado.

7. O leiloeiro deverá ser intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias, prestar compromisso de bem e fielmente desempenhar o encargo que lhe é confiado, devendo tomar as providências necessárias para a realização do ato, bem como informar a este juízo o dia e a hora para a realização do leilão no prazo de 15 (quinze) dias.

8. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

9. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas.

10. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.



11. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.
12. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil.
13. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para esse fim, de acordo com as normas administrativas do Tribunal.
14. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887 do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:
- 14.1 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.
- 14.2 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.
- 14.3 O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.
15. A publicação do edital deverá ocorrer no sítio designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.
16. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.
- 16.1 Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente material fotográfico para inseri-lo no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.
17. Cientifique-se da alienação judicial, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência:
- 17.1 O executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada com A/R, mandado, edital ou outro meio idôneo (art. 889 do Código de Processo Civil);
- 17.2 O coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;
- 17.3 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;
- 17.4 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;



17.5 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;

17.6 O promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

17.7 O promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado da promessa de compra e venda registrada;

17.8 A União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado;

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

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

19. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

20. 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.

21. Expeça-se o necessário para a comunicação do executado e demais interessados, bem como para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leilado se encontra, se necessário.

22. Comprovado o pagamento integral da arrematação, lavre-se a carta (art. 901, § 1º, do Código de Processo Civil).

24. Caso o leiloeiro recuse e/ou não manifeste interesse no prazo declinado no item de n. "7", à conclusão.

25. Satisfeita integralmente a obrigação, expeça-se o necessário ao levantamento das penhoras que recaem sobre os imóveis das matrículas n. 3.778 e n. 3.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Rialma/GO.

Intime-se. Cumpra-se.

Itapaci, data incluída pelo sistema.

Letícia Brum Kabbas

Juíza de Direito

(assinado digitalmente)

