

VISTOS,

Trata-se de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que a parte Exequite, após diversas tentativas frustradas de satisfação do seu crédito, **requereu a penhora do imóvel de matrícula n.º 13.003, do 1º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis de Poconé/MT, o que foi deferido por este juízo (id. [131935432](#))**

Posteriormente, a parte Exequite juntou aos autos o auto de avaliação do referido imóvel, realizado em outro processo de execução (nº 1035524-08.2018.8.11.0041, da 9ª Vara Cível de Cuiabá/MT), no qual o bem foi avaliado em R\$ 2.010.000,00 (dois milhões e dez mil reais), anuiu com o valor da avaliação e pugnou pela designação de leilão judicial do bem.

DECIDO

O presente feito encontra-se em fase de expropriação de bens, tendo em vista a penhora sobre o imóvel de matrícula n.º 13.003, devidamente registrada.

A avaliação do bem penhorado é requisito indispensável para a sua alienação judicial, nos termos do artigo 870 do Código de Processo Civil.

A parte Exequite apresentou avaliação realizada por Oficial de Justiça Avaliador em processo diverso, em trâmite na 9ª Vara Cível desta Comarca (id. 194000047) **mas que recai sobre o mesmo bem e com data recente, a qual atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 2.010.000,00 (dois milhões, e dez mil reais).**

Considerando que as tentativas de intimação do Executado da penhora restaram infrutíferas, com a devolução da correspondência pelo motivo "mudou-se" (Id. 178843567), nos termos do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil, presumem-se válidas as intimações dirigidas ao endereço constante dos autos, ainda que não recebidas pessoalmente pelo interessado, **se a modificação temporária ou definitiva não tiver sido devidamente comunicada ao juízo.**

Trata-se de dever processual da parte manter seu endereço atualizado.

Portanto, **não há óbice ao seu aproveitamento nos presentes autos, em observância aos princípios da celeridade e da economia processual.**



Diante do exposto, **HOMOLOGO o laudo de avaliação juntado aos autos, fixando o valor do imóvel penhorado,** de matrícula n.º 13.003, do 1º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis de Poconé/MT, **em R\$ 2.010.000,00 (dois milhões e dez mil reais).**

Defiro o pedido de alienação judicial eletrônica do bem penhorado.

Para tanto, expeça-se o necessário para o início dos procedimentos do leilão judicial do imóvel.

NOMEIO o leiloeiro MARCELO MIRANDA SANTOS, brasileiro, Leiloeiro Judicial com registro na Federação da Agricultura e Pecuária do Estado de Mato Grosso - FAMATO, sob n.º 0086, documento de identidade RG: 1312412-9 SSP-MT, CPF: 866.389.711.-15, com endereço profissional à Rua 24 de Outubro, N.º 451, Bairro Centro Norte, CEP: 78.005-330, na cidade de Cuiabá-MT, celular (65) 98466-9393, telefone fixo n.º (65) 98466-9393, e-mail: marcelo.miranda@m7leiloes.com.br, para proceder a venda dos bens penhorados.

Fixo como preço mínimo o valor da(s) avaliação(ões) constante(s) dos autos, os quais deverão ser detalhados e devidamente particularizados pelo leiloeiro por ocasião da publicação do edital.

Em caso de empate, o lance à vista preferirá às ofertas a prazo.

Nessa perspectiva, fixo como condições de pagamento o percentual mínimo de 25% do valor do bem a ser pago à vista, e o remanescente no prazo máximo de 30 meses, observando-se, no entanto, o lance que apresentar a melhor proposta dentro desses parâmetros (art. 895, § 1º, CPC).

Ademais, no caso de arrematação parcelada, fixo a hipoteca dos próprios bens como garantia a ser prestada pelo arrematante, a qual permanecerá até a quitação total do valor ofertado e cujo ato deverá ser registrado à margem da matrícula, perante o CRI correspondente, no prazo máximo de 05 dias úteis a contar da assinatura do auto de arrematação, e apresentado em juízo, no mesmo prazo, para que se proceda à expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse, nos termos do § 1º do art. 901 do CPC.

Além disso, conforme disposto no art. 893 do CPC, tratando-se de leilão de diversos bens, em havendo mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.



Intime-se o leiloeiro nomeado para, em 15 (quinze) dias, manifestar se aceita o encargo e, caso positivo, deverá apresentar plano de trabalho, juntar documentação atualizada que comprove a sua regularidade perante este tribunal para atuar em casos como tais, bem como requerer o que entender necessário para a correta realização do ato.

Destaco, ainda, que o edital deverá, além dos apontamentos acima delineados, observar o disposto no art. 886 do CPC, e o profissional nomeado, além de todas as prescrições previstas em lei, deverá cumprir o disposto no art. 887 do CPC, notadamente informar a este juízo se o leilão em questão será realizado de forma eletrônica ou presencial.

Caso não haja interessados na primeira praça, ao ser realizada a segunda praça, deverá ser observado que o preço mínimo corresponde a 50% do valor da avaliação do bem, sendo proibido, portanto, a venda abaixo desse parâmetro, conforme disposto no art. 891 do CPC.

Com fundamento no par. único do art. 24 do Decreto nº 21.981/1932 e art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, fazendo jus o profissional nomeado ao ressarcimento de eventuais despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei.

Intime-se o Exequente para, em 05 dias, juntar aos autos certidão de inteiro teor atualizada do(s) imóvel(is) que será(ão) submetido(s) ao referido leilão, e a planilha de cálculo do valor atualizado da execução, sob pena de suspensão e arquivamento (CPC, art. 921, IV).

Designada a praça, comunique-se o juízo da 9ª Vara Cível (Pje n. 1035524-08.2018.8.11.0041).

Cumpra-se, expedindo o necessário.

Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá, ***data da assinatura digital.***

YALE SABO MENDES

Juiz de Direito

