



PODER JUDICIÁRIO
26ª Vara Cível da Comarca de Goiânia
Estado de Goiás

Endereço: Fórum Cível, Bairro: Park Lozandes, esquina Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, CEP: 74884-120; E-mail: gab26varacivel@tjgo.jus.br; telefones: (62) 3018-667 e (62)3018-6706.

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Processo: 5059750-62.2020.8.09.0051

Promovente(s): Residencial Indiana

Promovido(s): Jessica Evangelista Antunes

DECISÃO

Trata-se de execução de título extrajudicial proposta por RESIDENCIAL INDIANA em face de JESSICA EVANGELISTA ANTUNES, na qual foi realizada a penhora dos direitos aquisitivos da executada sobre o imóvel objeto da matrícula nº 261.399.

No ev. 188, foi deferida a realização de leilão do bem penhorado, após homologação da avaliação e reconhecimento da preferência do crédito condominial sobre o crédito do credor fiduciário.

Na sequência, o exequente, no ev. 193, informou que dispensava a divulgação do leilão em rádio, requerendo sua publicação e divulgação na internet.

A leiloeira nomeada aceitou o encargo e informou, no ev. 200, a realização das hastas em 13/07/2026, às 14h e 15h, respectivamente.

No ev. 205, foi expedido o edital de leilão.

Sobreveio comunicação do Tribunal de Justiça acerca do julgamento do Agravo de Instrumento nº 5240875-50.2026.8.09.0051 (evs. 195/196), interposto pelo Banco do Brasil S/A, no qual foi mantida a decisão que reconheceu a preferência do crédito condominial sobre o crédito fiduciário na distribuição do produto da alienação judicial.

O Banco do Brasil manifestou ciência da designação do leilão e requereu que as publicações e intimações fossem realizadas exclusivamente em nome da advogada indicada (ev. 214).

Realizados os dois leilões em 13/07/2026, ambos restaram negativos, conforme atas

Valor: R\$ 16.409,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
Usuário: JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK - Data: 25/08/2026 13:48:00



juntadas no ev. 220.

O Banco do Brasil manifestou ciência das atas negativas e reservou-se o direito de impugnar eventuais decisões, reiterando, ainda, o pedido de cadastramento da patrona indicada para fins de intimação (ev. 225).

No ev. 216, foi comunicado novo julgamento do Tribunal de Justiça, que rejeitou os embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil, mantendo o entendimento anteriormente firmado quanto à preferência do crédito condominial.

Intimado para dar andamento ao feito, o exequente, no ev. 229, informou não possuir interesse na adjudicação dos direitos aquisitivos penhorados e requereu a realização de venda direta, por intermédio da leiloeira já nomeada, diante do resultado infrutífero das duas hastas públicas. Requereu, ainda, a inclusão, no edital, de cláusula relativa à responsabilidade do adquirente pelas taxas condominiais vencidas e vincendas, além das custas e honorários.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório. Decido.

Da venda direta

Realizado o leilão judicial eletrônico em suas etapas, restou este infrutífero por ausência de licitantes (evento 220), conforme certificado nos autos.

Frustrada a alienação em hasta pública e manifestado expressamente pelo exequente o desinteresse na adjudicação dos direitos penhorados, mostra-se cabível a alienação por iniciativa particular/venda direta, nos termos do art. 880 do CPC, providência que prestigia os princípios da celeridade e da economia processual e aproveita os atos já praticados na divulgação do certame.

O pleito encontra respaldo na jurisprudência, que reconhece a validade da venda direta do bem penhorado, nas mesmas condições da hasta pública, diante da ausência de lançadores.

Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido de venda direta dos direitos aquisitivos penhorados, a ser conduzida pela leiloeira oficial já nomeada nos autos, Sra. JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK, CPF 946.337.621-68, para a realização do ato, telefone: (61) 99995-0040, (61) 9912-90232, contato@jussiaraleiloes.com, observadas as regras a seguir.

Das condições da venda direta

1. A venda direta observará, no que couber, as mesmas condições fixadas para o leilão anteriormente designado, mantidos integralmente os requisitos e as cláusulas do edital pretérito, especialmente:

1.1. O objeto da venda corresponde exclusivamente aos direitos aquisitivos detidos pela executada sobre o imóvel — APARTAMENTO Nº 51, TORRE 4, RESIDENCIAL INDIANA, matrícula nº 261.399 —, e não à propriedade plena, permanecendo o bem gravado com alienação fiduciária em favor do Banco do Brasil S.A.

Bem a ser alienado	Direitos aquisitivos sobre imóvel APARTAMENTO DE Nº 51-TORRE 4, RESIDENCIAL INDIANA, situado na Rua F 04 c/ F 07 c/ AV VB-35 c/ Rua F 02, s/nº, Quadra 03 Lote 01 a 37, bairro: Residencial Flórida em Goiânia-GO, CEP: 74371-203, conforme matrícula nº 261.399.
Valor de avaliação	R\$ 260.000,00



Débito condominial atualizado (10/02/2026 - evento 174)	R\$ 98.022,80
Saldo devedor fiduciário – Banco do Brasil (13/05/2025 - evento 137)	R\$ 198.035,26

1.2. O adquirente sub-rogar-se-á na posição contratual da executada perante o Banco do Brasil S.A., assumindo integralmente os direitos e obrigações do contrato de financiamento, inclusive o saldo devedor atualizado (R\$ 198.035,26 – posição de 13/05/2025, evento 137, acrescido das atualizações contratuais até a data da aquisição).

1.3. As taxas condominiais vencidas e vincendas, por sua natureza de obrigação propter rem, serão de responsabilidade do adquirente, salvo aquelas quitadas pelo produto da arrematação, que serão deduzidas do montante; as remanescentes serão de inteira responsabilidade do adquirente, não se entregando o bem livre e desembaraçado de ônus condominiais caso o produto seja insuficiente para sua integral satisfação. O débito condominial atualizado em 10/02/2026 é de R\$ 98.022,80.

1.4. Mantém-se o reconhecimento da preferência do crédito condominial sobre o crédito fiduciário, nos termos da Súmula 478 do STJ e da jurisprudência do TJGO (AI 5535212-52.2023.8.09.0051).

1.5. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições previamente.

1.6. O adquirente arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

1.7. Serão de responsabilidade do adquirente as custas e os honorários advocatícios, nos termos do art. 109, § 3º, do CPC.

Do procedimento

2. DETERMINO que a venda direta seja realizada por preço não inferior ao valor da avaliação dos direitos aquisitivos, admitindo-se propostas em conformidade com o art. 895 do CPC (parcelamento: 25% à vista e o restante em até 30 meses, garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel), assegurada a preferência ao proponente que oferecer o pagamento à vista.

2.1. Fixo o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da intimação da leiloeira, para o recebimento de propostas, prorrogável mediante justificativa.

2.2. A comissão da leiloeira fica mantida em 5% sobre o valor da alienação, a ser paga pelo adquirente, não se incluindo no valor da proposta.

2.3. Caberá à leiloeira dar ampla publicidade à venda, aproveitando os meios de divulgação já empregados no leilão frustrado (portal eletrônico, sítio da Corregedoria do TJGO e do CNJ), juntando aos autos comprovação das providências.

2.4. Apresentada proposta, venha aos autos para deliberação quanto à aceitação,

ouvidas as partes no prazo de 5 (cinco) dias.

2.5. Aceita a proposta e comprovado o pagamento nos termos ajustados, bem como da comissão da leiloeira, lavrar-se-á o respectivo auto de alienação, colhidas as assinaturas da adquirente, da leiloeira e desta magistrada, expedindo-se, após, a competente carta de alienação/mandado de imissão na posse.

Intime-se a executada, pessoalmente, no endereço da citação constante do evento 12, acerca da presente decisão, no prazo de 05 (cinco) dias. O exequente deverá recolher as custas postais, no prazo de 05 (cinco) dias.

Intime-se, ainda, o credor fiduciário para ciência, no prazo de 05 (cinco) dias.

Serve o presente ato como mandado/ofício/carta/alvará e dispensa a expedição de qualquer outro documento para o cumprimento da ordem exarada, nos termos dos artigos 136 e seguintes do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial, editado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Lívia Vaz da Silva

Juíza de Direito em Respondência - Decreto Judiciário n.º 3.424/2024

Valor: R\$ 16.409,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
Usuário: JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK - Data: 25/08/2026 13:48:00

