



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

### COMARCA DE ACREÚNA - GOIÁS - 1ª VARA JUDICIAL

Rua João Lemes Sobrinho, Quadra 63D, Lote 2, 31 - Centro, Acreúna - GO, 75960-000, Tel: (62) 3645-3244

---

**PROTOCOLO Nº: 0443790-88.2010.8.09.0002**

**NATUREZA: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença**

**REQUERENTE: Fenix Agro-pecus Industrial Ltda**

**REQUERIDO: Temm Agronegocios Ltda, CPF/CNPJ08.150.725/0001-78**

---

Autorizo uso de cópia desta decisão para cumprimento, servindo-se como instrumento de citação, intimação, ofício, nos termos do art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial.

---

## DECISÃO

---

Trata-se de Cumprimento de Sentença ajuizado por Fênix Agro-Pecus Industrial LTDA em desfavor de Temm Agronegócios LTDA e outros, todas as partes com qualificação nos autos.

Termo de Penhora do Imóvel de Matrícula nº 6.760 – CRI de Paraúna/GO, em (evento nº 29).

Laudo de Avaliação, em (evento nº 213).

Decisão que homologou o laudo de avaliação, (evento nº 240).

Em (evento nº 244) o executado requer, redução da penhora nos termos do (evento nº 220 e 234).

O exequente manifestou quanto ao pedido de redução da penhora, em (evento nº 263).

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. **Decido.**

Pois bem.

Não obstante, é de fácil percepção que, apesar da situação de inadimplência, o bem penhorado é imóvel rural que, além de admitir cômoda divisão, supera, em muito, o valor da dívida, restando configurado excesso de penhora que autoriza a sua redução antes da realização do leilão, tudo conforme o disposto nos artigos 874, I, e 894, caput, do Código de Processo Civil, que assim dispõem, *in verbis*:

Art. 874. Após a avaliação, o juiz poderá, a requerimento do interessado e ouvida a parte contrária, mandar:

I – reduzir a penhora aos bens suficientes ou transferi-la para outros, se o valor dos bens penhorados for consideravelmente superior ao crédito do exequente e dos acessórios;

Art. 894. Quando o imóvel admitir cômoda divisão, o juiz, a requerimento do executado, ordenará a alienação judicial de parte dele, desde que suficiente para o pagamento do exequente e para a satisfação das despesas da execução.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. IMÓVEL RURAL. EXCESSO. REDUÇÃO PARA O NÚMERO DE ALQUEIRES NECESSÁRIOS PARA A GARANTIA DA EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Quando o imóvel rural constritado é substancialmente superior à dívida exequenda, patente o excesso de penhora alegado pelos devedores. 2. Admissível a divisão ou fracionamento do bem para quantidade de hectares menor do que a que se encontra penhorada, tal medida deve ser tomada, conforme autoriza o inciso I do artigo 874 do Código de Processo Civil, em respeito aos princípios que regem a execução, eis que não acarretará qualquer prejuízo ao credor, posto que uma quantidade menor da terra poderá suprir o pagamento da dívida

executada. Agravo de instrumento conhecido e provido. Decisão reformada. (TJGO, Agravo de Instrumento ( CPC ) 5508108-49.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). ITAMAR DE LIMA, 3ª Câmara Cível, julgado em 12/02/2021, DJe de 12/02/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTESTA PLANILHA DE CÁLCULOS. PEDIDO INFUNDADO. PENHORA. IMÓVEL RURAL. EXCESSO. REDUÇÃO PARA O NÚMERO DE ALQUEIRES NECESSÁRIOS PARA A GARANTIA DA EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA. 1. A planilha de cálculos que consta nos autos deve ser validada, por encartar os índices de correção monetária e juros atualizados nela. 2. In casu, tendo em vista que o imóvel rural constrictado é substancialmente superior à dívida exequenda, patente o excesso de penhora alegado pelos devedores. 3. Admissível a divisão ou fracionamento do bem para quantidade de hectares menor do que a que se encontra penhorada, tal medida deve ser tomada, conforme autoriza o inciso I, do artigo 874, do Código de Processo Civil, em respeito aos princípios que regem a execução, eis que não acarretará qualquer prejuízo ao credor, posto que uma quantidade menor da terra poderá suprir o pagamento da dívida executada. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento ( CPC ) 5402089-19.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). FÁBIO CRISTÓVÃO DE CAMPOS FARIA, 3ª Câmara Cível, julgado em 06/11/2020, DJe de 06/11/2020).

Lado outro, tem-se que o desmembramento do imóvel poderá ser feito sem qualquer prejuízo ao credor, que terá adimplido seu crédito, e acarretará menor ônus ao devedor, que não será privado da totalidade de sua propriedade, mormente porque revela-se temerário levar o bem por inteiro à alienação judicial.

Ressalte-se que o Código de Processo Civil assegura ao devedor o direito de pleitear, após a avaliação do bem e atualização do montante da dívida, a redução da penhora para bens que sejam efetivamente suficientes para pagamento do principal e acessórios, sem comprometimento de uma porção maior de sua propriedade, que poderia redundar em excesso de penhora, com os graves entornos dali surgidos.

Logo, no caso, tratando-se de imóvel rural, admissível a divisão ou fracionamento do

bem para quantidade de hectares menor do que a que se encontra penhorada, medida que deve ser tomada em respeito aos princípios que regem a execução, eis que não acarretará qualquer prejuízo ao credor, posto que uma quantidade menor da terra poderá suprir o pagamento da dívida executada.

Do exposto, **ACOLHO EM PARTE** a arguição de excesso de penhora formulada pela parte executada, e **DETERMINO** que a penhora constante do feito se restrinja a apenas 45 (quarenta e cinco) hectares do imóvel de matrícula nº 6.760 do CRI de Paraúna/GO, especificamente a metade da “opção 1 – (evento nº 30)”, designada como “Opção 1 A”.

**DETERMINO** a retificação da penhora.

Por fim, **DEFIRO O LEILÃO JUDICIAL** requerido pelo exequente em (evento nº 263), do imóvel penhorado, da área designada - “Opção 1 A” – equivalente a 45 (quarenta e cinco) hectares.

A certidão atualizada do imóvel, inclusive com o registro da penhora estão acostadas em (eventos nºs 29 e 264 ).

O cartório deverá expedir edital, observando-se o seguinte:

- a) os requisitos do art. 886, do CPC;
- b) afixar no mural do Fórum com antecedência de cinco (5) dias (art. 887, § 3º, do CPC);
- c) publique-se no Diário Oficial com antecedência de cinco (5) dias (art. 887, § 1º, do CPC);
- d) cientificar as pessoas descritas no art. 889, com cinco (5) dias de antecedência.

No primeiro pregão, não serão admitidos valores inferiores ao valor da avaliação do bem.

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.

**NOMEIO como leiloeira Camila Correia Vecchi Aguiar**, inscrição nº 057, Endereço

profissional na Rua 137 - Setor Marista, Goiânia-GO, CEP 74170/120, fone: 62- 32259697, 999719922, 999979697, e-mail: vecchileiloes@gmail.com, para organizar e realizar o Leilão Judicial (art. 881, § 1º do CPC/15), assumindo no ato de anuência da nomeação os compromissos legais do artigo 884 e seus incisos e 887 do CPC.

**Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.**

#### **Comuniquem com a leiloeira.**

Nos termos do art. 895, do CPC, defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até trinta (30) prestações mensais e sucessivas, para bens imóveis, e em até seis (6) prestações mensais e sucessivas para bens móveis, mediante hipoteca sobre o próprio bem, no caso de imóvel, e caução idônea, no caso de móvel, devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo e improrrogável de três (3) dias a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação ou mandado para entrega será expedida apenas após o último pagamento.

Permito ao arrematante o pagamento parcelado, com lance de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), e o saldo remanescente em até 30 (trinta) dias, acrescido de correção monetária no indexador eleito, garantido por hipoteca do próprio bem, nos termos do §1º do artigo 895 do CPC.

Nos termos do art. 879, II, do CPC, determino que o leilão seja realizado eletronicamente através do site [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br).

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

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.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital através do sítio eletrônico [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br).

Considerando a publicação do edital no site acima indicado, dispenso a obrigatoriedade de sua publicação em jornal de grande circulação, por força do que dispõe o art. 887, § 3º do CPC, facultado ao credor ou leiloeiro, a fim de conferir maior publicidade e, por consequência, aumentar a possibilidade de arrematação, a publicação também por outros meios.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos nos artigos 886 e 887, do Código de Processo Civil.

Deverá constar do edital, também, que:

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.

2 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

3 - Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, até a primeira etapa, proposta de aquisição em prestações por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil, e até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

**Fica o(a) leiloeiro(a) autorizado(a) a assinar o Edital.**

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.

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 serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente 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.

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.

a) Registre-se que se o executado for revel e não tiver advogado constituído, com o advento da Lei nº 14.195, de 26 de agosto 2021 o executado deverá ser intimado por endereço eletrônico, devendo o exequente informar no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da publicação desta decisão, os dados necessários para comunicação eletrônica por aplicativos de mensagens, redes sociais e/ou correspondência eletrônica (email).

b) Infrutífera a intimação eletrônica, o executado deverá ser intimado pessoalmente, na forma do art. 273 do CPC.

c) Não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

**Sendo positivo o leilão, fica, desde já, ciente o Executado que poderá oferecer Embargos à Arrematação, no prazo de 10 (dez) dias contados da arrematação, nos termos do art. 903, §1º e §2º, do Código de Processo Civil.**

**Havendo a oposição de Embargos à Arrematação, remetam os autos conclusos para**

decisão.

**Não ocorrendo a oposição de Embargos à Arrematação, expeça-se Carta de Arrematação** ou Mandado de Imissão de Posse, se for o caso, nos termos do art. 901, §1º c/c 903, §3º, ambos do Código de Processo Civil.

**Fica consignado que o eventual valor levantado com o leilão será depositado em conta judicial vinculada ao Juízo.**

Expeça-se o necessário.

Intimem-se. Cumpra-se.

Acreúna, datado e assinado digitalmente.

**HENRIQUE SANTOS MAGALHÃES NEUBAUER**

Juiz de Direito em Substituição