

**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 Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial****REQUERENTE: Fenix Agro-Pecus Industrial Ltda.****REQUERIDO: Temm Agronegocios Ltda.**

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 **Ação de Execução de Título Extrajudicial** proposta pela **Fênix Agro-Pecus Industrial Ltda.** em desfavor da **Temmm Agronegócios Ltda., Marcio Volpini Figueiredo e Flavia Suet Moraes Figueiredo**, todos devidamente qualificados nos autos.

A demanda teve seu início em 15 de dezembro de 2010, com um valor de causa originalmente estabelecido em R\$ 230.114,22, visando a satisfação de crédito representado por duplicatas inadimplidas.

No curso da execução, após a efetivação da penhora sobre um imóvel rural pertencente aos executados, especificamente a Fazenda Velha e Grande, de matrícula nº 6.760 do Cartório de Registro de Imóveis de Paraúna/GO, e a subsequente avaliação do bem por avaliador judicial (evento 102), a parte executada, apresentou impugnação ao laudo de avaliação (evento 109). Em sua petição, a executada alegou que o valor atribuído ao imóvel não correspondia à realidade de mercado e, adicionalmente, pleiteou a redução da penhora para uma área de apenas 10 hectares. A parte exequente, por sua vez, instada a se manifestar sobre a impugnação, requereu a sua desconsideração, argumentando a intempestividade do ato, dado que, em seu entendimento, a

manifestação da executada havia ultrapassado o prazo de 5 (cinco) dias úteis concedido pelo juízo para tal fim (evento 110).

A decisão proferida no evento 113 acolheu o argumento da intempestividade, deixando de conhecer a impugnação apresentada pela executada. Consequentemente, homologou o laudo de avaliação judicial acostado aos autos e, diante do desinteresse da exequente na adjudicação do imóvel, determinou a realização de hasta pública sobre o bem então penhorado. Posteriormente, a parte executada opôs embargos de declaração (evento 117), apontando uma contradição na decisão anterior, que, simultaneamente, homologava a avaliação e determinava uma nova avaliação, e, ainda, questionando a aplicação do prazo de 5 dias úteis, argumentando que o prazo legal para impugnação de laudo de avaliação seria de 15 dias, conforme o artigo 917, § 1º, do Código de Processo Civil. A exequente, em manifestação sobre os embargos (evento 121), reiterou a intempestividade e a improcedência do mérito da impugnação, mas reconheceu um possível erro material na parte da decisão que se referia a uma "nova avaliação".

Em decisão (evento 125), este juízo acolheu parcialmente os embargos de declaração, tão somente para sanar o erro material quanto à determinação de nova avaliação, esclarecendo que a decisão de evento 113 havia de fato homologado o laudo de avaliação de evento 102, e que não havia necessidade de uma nova perícia naquele momento.

Em decisão liminar proferida (evento 135), o eminente Desembargador Leobino Valente Chaves, à época, concedeu efeito suspensivo ao agravo de instrumento interposto pela executada, reconhecendo a probabilidade do direito invocado, especialmente diante da aparente desconconsideração do prazo legal de 15 dias para impugnação da avaliação imobiliária, e o risco de dano grave decorrente da venda do bem por valor inferior ao de mercado. Diante dessa concessão, este juízo suspendeu a realização do leilão que havia sido deferido (evento 138).

Posteriormente, em 26 de abril de 2022, o Tribunal de Justiça de Goiás proferiu Acórdão (evento 155), julgando o Agravo de Instrumento interposto pela executada. O recurso foi conhecido e provido, cassando a decisão de evento 113 e determinando que este juízo apreciasse a impugnação apresentada no evento 109, confirmando que o prazo para impugnação de avaliação é de 15 (quinze) dias, conforme o artigo 525, § 11, do Código de Processo Civil. A certificação do trânsito em julgado do acórdão ocorreu em 30 de maio de 2022 (evento 161).

Após o retorno dos autos à origem, e em cumprimento à decisão da Superior Instância, este juízo conheceu da impugnação apresentada pela executada (evento 109). No evento 170, foi proferida decisão acolhendo a impugnação e determinando a realização de nova avaliação do

imóvel penhorado por profissional técnico habilitado, em face da grande discrepância entre o valor da avaliação judicial (R\$ 52.000,00 por hectare, no evento 102) e o laudo particular trazido pela executada (R\$ 105.000,00 por hectare, no evento 109), o que gerou "fundadas dúvidas sobre o valor atribuído ao bem", conforme o artigo 873, III, do Código de Processo Civil. Para tanto, foi nomeado o perito Samuel Almeida Luz, cujos honorários periciais foram fixados em R\$ 10.000,00 (evento 195), após debate e impugnação das partes (eventos 178 e 188), e aceitação do encargo pelo perito (evento 208). A parte executada efetuou o depósito da primeira parcela dos honorários periciais (evento 212).

O perito Samuel Nunes de Almeida Luz apresentou seu laudo de avaliação (evento 213), no qual concluiu que o valor de mercado do imóvel penhorado (área de 90 hectares da Opção 01 da matrícula 6.760) era de R\$ 6.241.414,50, o que equivale a R\$ 69.394,05 por hectare. O laudo também atestou a viabilidade de desmembramento da área rural, informando que o Módulo Fiscal do município de Paraúna é de 2 hectares, tornando possível a individualização da matrícula para áreas menores, inclusive de 10 hectares.

Após a apresentação do laudo, a parte executada reiterou o pedido de redução da penhora, agora para 10 hectares, argumentando excesso de penhora, e citando o artigo 805 do CPC, que preconiza o meio menos gravoso para o devedor (evento 220). A exequente, em contrapartida (evento 215 e 234), manifestou concordância com o laudo pericial, mas reiterou sua oposição à redução da penhora para 10 hectares, sob o argumento de que tal área seria economicamente inviável para a agricultura na região e que leilões anteriores da totalidade do imóvel já haviam sido infrutíferos. Propôs, alternativamente, a manutenção da penhora em 45 hectares da "Opção 1A" (metade da área avaliada), com a "Opção 1B" (os outros 45 hectares) permanecendo penhorada até a satisfação integral do débito.

Em decisão proferida (evento 240), este juízo rejeitou a impugnação ao laudo de avaliação do perito e homologou o valor de R\$ 6.241.414,50 (relativo aos 90 hectares), sob o fundamento de que o laudo goza de fé pública e que a impugnação da executada não foi acompanhada de prova robusta em sentido contrário. Contudo, antes de deliberar sobre a redução da penhora, o juízo determinou que a executada apresentasse certidão de matrícula atualizada, livre das hipotecas em favor do Banco John Deere, que ainda constavam na matrícula.

A executada informou (evento 244) que as hipotecas haviam sido quitadas, mas o Cartório de Registro de Imóveis de Paraúna/GO não havia efetivado as baixas por questões burocráticas relativas à validação das assinaturas eletrônicas das autorizações de baixa emitidas

pelo Banco John Deere. Juntou autorizações de baixa e uma sentença de extinção de outro processo relacionado ao Banco John Deere. Em face da inércia dos executados, este juízo expediu ofício ao CRI de Paraúna/GO para que procedesse à baixa das hipotecas (evento 261). A certidão de matrícula atualizada, comprovando o cancelamento das hipotecas (R-7, R-8, R-9), foi juntada aos autos em 10 de maio de 2024 (evento 264), atestando a regularização dos gravames.

Em decisão (evento 276), este juízo acolheu parcialmente a arguição de excesso de penhora, determinando que a penhora se restringisse a 45 (quarenta e cinco) hectares do imóvel de matrícula nº 6.760 do CRI de Paraúna/GO, especificamente a metade da "opção 1", designada como "Opção 1A". Ademais, determinou a realização do leilão judicial da referida área, nomeando novamente a leiloeira Camila Correia Vecchi Aguiar.

A parte executada opôs novos embargos de declaração (evento 281) contra a decisão de evento 276, alegando omissão quanto à delimitação exata da área de 45 hectares a ser leiloada e a necessidade de atualização do valor do bem e do débito exequendo. A exequente manifestou-se contra os embargos (evento 285), informando que providenciaria o mapa e memorial descritivo da área de 45 hectares e argumentando que a atualização do valor do bem e do débito só seria necessária quando da designação das datas do leilão.

Em decisão (evento 287), este juízo rejeitou os embargos de declaração quanto à delimitação da área, reiterando que a decisão anterior já havia sido clara ao definir a "Opção 1A". Contudo, determinou que as partes apresentassem planilha de cálculos atualizada do débito.

A leiloeira informou novas datas para o leilão em 19 de agosto de 2024 (evento 291) e juntou o edital correspondente (evento 295). Contudo, o edital continha um erro material grave ao consignar o valor de avaliação do bem leiloado como R\$ 7.933.107,78, que correspondia ao valor de 90 hectares (evento 355), enquanto a penhora havia sido reduzida para 45 hectares.

A executada peticionou (evento 296) requerendo a suspensão do leilão e a imediata apresentação de cálculos atualizados do débito pela exequente, bem como a atualização do valor do bem penhorado. Em resposta, a exequente apresentou sua planilha de cálculo do débito, atualizada para R\$ 1.401.717,14 em setembro de 2024, e reiterou que o valor da avaliação dos 45 hectares deveria ser R\$ 3.250.492,20 (evento 308). A executada, impugnou os cálculos da exequente, argumentando pela aplicação da Taxa SELIC e alegando erro material, apresentando uma planilha própria que indicava um débito de R\$ 545.265,62 (evento 313).

Diante das controvérsias sobre os cálculos, este juízo determinou a remessa dos autos à Central Única de Contadores para atualização do valor do bem (evento 315). A executada, então, requereu a suspensão do leilão, argumentando que os valores do bem e do débito não estavam definidos (evento 316). Posteriormente, o pedido de suspensão do leilão foi deferido pelo prazo de 60 dias (evento 318).

A Central Única de Contadores apresentou o cálculo de atualização do valor do bem (evento 323), indicando R\$ 6.527.954,38 para os 90 hectares. A executada, em manifestação (evento 329), concordou com a atualização do valor do bem, mas reiterou o pedido de homologação de seus cálculos de débito com base na Taxa SELIC. A exequente, no evento 330, concordou com o valor do bem, mas fez a ressalva de que a área penhorada era de 45 hectares, resultando em um valor de R\$ 3.263.977,19. Reiterou, ainda, a correção de seus cálculos do débito (INPC + 1% a.m.) e pediu a retificação da classe processual.

No evento 332) este juízo: a) determinou a correção da classe processual para "Ação de Execução de Título Extrajudicial"; b) homologou a atualização do valor do bem penhorado em R\$ 3.263.977,19 para os 45 hectares; c) rejeitou a alegação de erro material nos cálculos do crédito e manteve a aplicação da correção monetária e dos juros de mora de 1% ao mês, considerando inoportuna a discussão sobre os critérios de atualização do débito naquele momento processual; d) declarou a observância ao princípio da menor onerosidade; e e) estabeleceu a "gleba 1" (45 hectares) como a área a ser leiloada.

Irresignada com a manutenção dos critérios de atualização do débito, a executada interpôs novo Agravo de Instrumento (evento 336), reiterando a tese da aplicação da Taxa SELIC como índice único para atualização do débito, por se tratar de matéria de ordem pública, e argumentando negativa de prestação jurisdicional por ausência de fundamentação adequada na decisão agravada. O pedido de efeito suspensivo foi inicialmente indeferido (evento 342).

Contudo, em decisão monocrática proferida pela Juíza Substituta em 2º Grau Viviane Silva de Moraes Azevêdo (evento 349), o Agravo de Instrumento foi conhecido e provido, reformando a decisão de evento 332 e determinando a aplicação da Taxa SELIC para atualização do débito, com base no entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 122 (REsp 1.795.982/SP) e em outros precedentes (AgInt no AREsp 2.059.743-RJ, de 11 de fevereiro de 2025), que pacificaram a incidência da SELIC como índice único que já engloba tanto a correção monetária quanto os juros de mora nas relações civis.

Em cumprimento à referida decisão monocrática, este juízo determinou o envio dos autos à Central Única de Contadores para recálculo do débito com a aplicação da Taxa SELIC (evento 351). A contadoria, contudo, apresentou um cálculo equivocado (evento 355), utilizando como base o valor de avaliação do imóvel (R\$ 6.241.414,50) e não o valor original da execução, o que resultou em um montante exorbitante de R\$ 7.933.107,78. Ambas as partes, exequente (evento 359) e executada (evento 360), apontaram o erro material no cálculo da contadoria.

Em despacho (evento 362), determinou-se o retorno dos autos à Central Única de Contadores para a elaboração de novos cálculos, desta vez, observando rigorosamente dois parâmetros: a) utilizar como valor base o montante original da execução, e não o valor de avaliação do imóvel; e b) aplicar exclusivamente a Taxa SELIC como índice único de atualização monetária, conforme expressamente determinado na decisão monocrática de evento 349.

A Central Única de Contadores retornou com os novos cálculos (evento 366), nos quais o débito atualizado até aquela data foi apurado em R\$ 562.352,38, incluindo o principal, correção monetária pela SELIC, honorários de sucumbência de 10% e custas processuais.

A parte exequente, em manifestação (evento 370 e 372), discordou novamente dos cálculos da contadoria, sustentando que a decisão do agravo de instrumento (evento 349) teria tratado apenas dos juros moratórios, e que a correção monetária pelo IPCA deveria ser mantida de forma cumulativa com os juros pela taxa SELIC (deduzido o IPCA, conforme a Lei nº 14.905/2024).

Em decisão (evento 373), este juízo rejeitou a interpretação da exequente, homologando os cálculos elaborados pela Central Única de Contadores (evento 366), no valor de R\$ 562.352,38. A decisão reiterou a força vinculante da decisão monocrática do Agravo de Instrumento (evento 349) e o entendimento do STJ (Tema 122 e AgInt no AREsp 2.059.743-RJ) de que a SELIC é o índice único e suficiente para a atualização de débitos civis, englobando tanto correção monetária quanto juros de mora, afastando qualquer pretensão de cumulação de índices. A decisão, por fim, determinou o prosseguimento da execução com a retomada do leilão.

A leiloeira informou as novas datas para o leilão, a ser realizado em julho de 2025 (primeiro leilão de 18/07/2025 a 24/07/2025, e segundo leilão de 24/07/2025 a 29/07/2025) e juntou o edital (evento 380). Ocorre que o edital, novamente, continha um erro substancial ao indicar o valor de R\$ 7.933.107,78 para o primeiro leilão e R\$ 4.759.864,66 para o segundo leilão, valores estes que correspondiam à avaliação dos 90 hectares do imóvel (evento 355), e não à área efetivamente penhorada e definida para o leilão, que é de 45 hectares.

Diante do erro no edital, a parte executada peticionou (evento 388), impugnando o edital e requerendo o cancelamento do leilão. Reiterou, ainda, o pedido de redução da penhora para 10 hectares do imóvel, apresentando um novo memorial descritivo para essa área, e argumentando o excesso de penhora, já que o valor atualizado do bem penhorado (R\$ 3.966.553,89 para 45ha, segundo seus próprios cálculos com base na avaliação dos 90ha do evento 355) ainda seria aproximadamente 6,4 vezes maior que o débito exequendo (R\$ 562.352,38, conforme evento 366).

Por fim, a exequente manifestou-se (evento 398) contrariando o pedido de redução da penhora para 10 hectares, fundamentando-se na inviabilidade econômica de áreas tão pequenas para fins agrícolas na região, citando o Módulo Fiscal do INCRA para Paraúna, que é de 30 hectares. Concordou, entretanto, com o erro material no edital de leilão, indicando que o valor correto da área de 45 hectares a ser leiloada seria de R\$ 3.263.977,19 (valor da avaliação de novembro de 2024, evento 332), e requereu a intimação da Goiás Transmissão S. A., detentora de direito de servidão, por edital. A leiloeira, por sua vez, já havia juntado edital retificado e comprovantes de intimação (evento 397).

Os autos vieram conclusos.

É o relatório. Decido.

A presente execução, que se arrasta por mais de uma década, impõe a este juízo a imperiosa necessidade de dirimir as últimas controvérsias que impedem sua efetiva conclusão, sempre à luz dos princípios da efetividade da execução e da menor onerosidade ao devedor. A análise dos pleitos formulados pelas partes exige uma revisão pormenorizada dos atos processuais precedentes, especialmente as decisões proferidas em instâncias superiores, que estabeleceram parâmetros vinculantes para o prosseguimento do feito.

A questão da avaliação do imóvel, inicialmente, foi objeto de profunda controvérsia e de recurso de agravo de instrumento. A impugnação da executada ao primeiro laudo de avaliação, embora inicialmente considerada intempestiva por este juízo, foi posteriormente reconhecida como tempestiva por determinação do Tribunal de Justiça (Acórdão de evento 155). Tal decisão de segundo grau, ao cassar a decisão interlocutória que havia ignorado a impugnação, reafirmou a importância de se debater o valor do bem penhorado, especialmente quando há discrepâncias significativas, como as verificadas entre as avaliações judicial e particular.

O acolhimento da impugnação da executada e a determinação de uma nova perícia, que resultou no laudo do evento 213, demonstram o zelo deste juízo em garantir que a expropriação do bem se desse com base em um valor de mercado fidedigno, salvaguardando, assim, o patrimônio do devedor contra eventuais prejuízos decorrentes de avaliações subestimadas. O laudo pericial (evento 213), devidamente homologado por decisão judicial (evento 240), estabeleceu de forma técnica e fundamentada o valor de mercado para a área de 90 hectares, fornecendo a base objetiva para as deliberações subsequentes.

Outro ponto que demandou intervenção judicial relevante foi a situação dos ônus hipotecários que recaíam sobre a matrícula do imóvel penhorado. Embora a executada tivesse alegado a quitação dos débitos junto ao Banco John Deere, a ausência de baixa formal das hipotecas na matrícula impedia a plena regularidade do bem para fins de leilão. A recusa inicial do Cartório de Registro de Imóveis em proceder às baixas, por questões atinentes à validação de assinaturas eletrônicas (evento 250), demonstrou um entrave burocrático que apenas a ordem judicial poderia superar. A determinação deste juízo para que o Cartório de Registro de Imóveis de Paraúna/GO efetuasse as baixas (evento 261), corroborada pela efetivação dos cancelamentos das hipotecas (eventos 264), revela o compromisso em remover quaisquer obstáculos à concretização da execução, assegurando que o bem seja levado à hasta pública sem embaraços registrares que poderiam afastar potenciais arrematantes ou depreciar seu valor.

A controvérsia central, no entanto, reside na determinação da área a ser objeto da penhora e, conseqüentemente, do leilão, sob o prisma do princípio da menor onerosidade ao devedor. Inicialmente, a penhora recaiu sobre a integralidade de uma gleba que totaliza 259,9241 hectares. Por iniciativa da própria exequente, a penhora foi reduzida para 90 hectares (evento 10), área posteriormente confirmada por este juízo. Em face do excesso de penhora, e com fundamento nos artigos 805 e 874, inciso I, do Código de Processo Civil, este juízo já havia determinado a redução da penhora para 45 hectares (evento 276), reconhecendo a desproporção entre o valor do bem e o montante da dívida. Contudo, a executada insiste agora na redução para apenas 10 hectares (evento 388), argumentando que essa área seria suficiente para a satisfação do crédito e representaria a forma menos gravosa de prosseguir com a execução.

A pretensão da executada, embora em tese alinhada ao princípio da menor onerosidade, esbarra na viabilidade econômica e na efetividade da execução. Conforme amplamente debatido nos autos e pontuado pela exequente, uma área de 10 hectares pode não ser economicamente viável para a exploração agrícola na região de Paraúna/GO. A própria Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), por meio de seu sistema de consulta de módulos fiscais,

estabelece que o módulo fiscal para o município de Paraúna é de 30 hectares (evento 398, arquivo 2). O módulo fiscal representa a unidade de medida agrária mínima, estabelecida por lei, para que um imóvel rural seja considerado economicamente explorável e sustentável em determinada região, definindo o tamanho da propriedade familiar. Assim, áreas inferiores ao módulo fiscal tendem a ter menor interesse e liquidez no mercado, especialmente em leilões judiciais, dada a dificuldade de se obter produtividade e rentabilidade satisfatórias.

A execução, como meio de satisfação do crédito do exequente, deve ser eficaz. O artigo 805, parágrafo único, do Código de Processo Civil, é taxativo ao determinar que, se o executado puder promover a execução por vários meios, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso, desde que esteja de acordo com o interesse do exequente e não cause prejuízo a este. Levar a leilão uma área de 10 hectares, que se presume ter baixa viabilidade comercial e, conseqüentemente, menor atratividade para arrematantes, comprometeria a eficácia do processo executivo, podendo resultar em leilões infrutíferos e a prolongamento injustificável da demanda, que já perdura por mais de 14 anos. Portanto, a manutenção da penhora sobre 45 hectares, já objeto de prévia decisão judicial, configura um equilíbrio justo entre a satisfação do crédito do exequente e a menor onerosidade ao executado, por ser uma área que, embora maior que o estritamente necessário para o débito, possui viabilidade econômica e maior liquidez no mercado local.

A respeito dos critérios de atualização do débito, a controvérsia sobre a aplicação do INPC cumulado com juros de 1% ao mês *versus* a aplicação exclusiva da Taxa SELIC foi exaustivamente debatida nos autos e definitivamente resolvida pela decisão monocrática de (evento 349), proferida em Agravo de Instrumento. Essa decisão, de força vinculante para este juízo, reformou a deliberação anterior (evento 332) e estabeleceu a aplicação da Taxa SELIC como o único índice de atualização monetária e juros de mora para as relações civis, em conformidade com o entendimento pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 122 (REsp 1.795.982/SP) e em outros julgados mais recentes (como o AgInt no AREsp 2.059.743-RJ, de 11 de fevereiro de 2025). O STJ consolidou que a Taxa SELIC já incorpora em sua formação tanto a correção monetária quanto os juros de mora, razão pela qual sua cumulação com qualquer outro índice de correção geraria *bis in idem* e enriquecimento sem causa.

A tentativa da exequente em reverter essa interpretação, argumentando uma aplicação fracionada da SELIC (SELIC menos IPCA para juros e IPCA para correção, conforme alegado no evento 370 e 372), foi expressamente rechaçada por este juízo na decisão de evento 373, que homologou os cálculos da contadoria (evento 366). A referida decisão enfatizou que, quando

correção monetária e juros de mora incidem conjuntamente, a Taxa SELIC deve ser aplicada integralmente, garantindo a coerência e a simplicidade nos cálculos. Assim, o valor do débito atualizado em R\$ 562.352,38 (evento 366) é o montante a ser considerado para todos os fins da execução.

Por fim, a impugnação ao edital de leilão (evento 388) é parcialmente pertinente e merece acolhimento no que tange ao erro material nos valores apresentados. De fato, o edital inicialmente publicado pela leiloeira (evento 380) consignou o valor de avaliação de R\$ 7.933.107,78 para o primeiro leilão e R\$ 4.759.864,66 para o segundo leilão. Tais valores, conforme demonstrado pelas partes e pela própria lógica processual, correspondem à avaliação total dos 90 hectares do imóvel (atualizada pela contadoria no evento 355), e não à área de 45 hectares que, por decisão judicial (evento 276), foi definida como objeto da penhora e do leilão.

O valor correto para os 45 hectares, calculado proporcionalmente à avaliação de 90 hectares (R\$7.933.107,78), seria de R\$ 3.966.553,89 para o primeiro leilão e R\$ 2.379.932,33 (60% do valor do primeiro leilão) para o segundo. A correção de tais informações no edital é imprescindível para garantir a higidez do ato expropriatório, a transparência, a segurança jurídica para os potenciais arrematantes e a justa avaliação do bem.

A leiloeira já procedeu à juntada do edital retificado (evento 397), o que demonstra a correção da falha apontada. A intimação de **Goiás Transmissão S. A.**, detentora de servidão, conforme requerida pela exequente, é igualmente importante para a validade do leilão e deve ser assegurada.

Do dispositivo.

Ante o exposto e considerando tudo o que consta dos autos, em especial a evolução processual e as decisões proferidas em sede recursal, este juízo **decide**:

1) **Rejeitar** o pedido de nova redução da penhora para a área de 10 (dez) hectares, mantendo-se a constrição sobre a área de 45 (quarenta e cinco) hectares do imóvel de matrícula nº 6.760 do Cartório de Registro de Imóveis de Paraúna/GO.

2) **Determinar** que a área específica a ser levada a leilão corresponde à "**gleba 1" dos 45 (quarenta e cinco) hectares** da "opção 1" da matrícula nº 6.760 do CRI de Paraúna/GO, conforme os mapas e memoriais descritivos detalhados apresentados aos autos (evento 330), para que haja clareza e certeza quanto ao objeto da expropriação judicial.

3) **Determinar** a intimação da **Goiás Transmissão S. A.**, detentora de direito de servidão sobre parte do imóvel, por meio do edital de leilão, a fim de garantir a publicidade e a validade do ato expropriatório em relação a terceiros interessados.

Por fim, **determino** o imediato prosseguimento da execução com a retomada das providências para a realização do leilão judicial da área de 45 (quarenta e cinco) hectares, em conformidade com as novas datas estabelecidas e o edital retificado.

Expeçam-se os ofícios e mandados necessários.

Intimem-se. Cumpra-se.

Acreúna, datado e assinado digitalmente.

Vanessa Ferreira de Miranda

Juíza Substituta