



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE GOIÂNIA
8ª VARA CÍVEL

AVENIDA OLINDA, Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, PARK LOZANDES, 74884120

Processo nº: 0025365-48.1998.8.09.0051.

Natureza: Execução de Título Extrajudicial.

Polo ativo: Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multiseguimentos de Responsabilidade Ltda..

Polo passivo: Espólio de Terezinha Andrade Rincon e Espólio de Jaime Rincon.

DECISÃO

Este documento possui força de MANDADO / OFÍCIO / TERMO DE COMPROMISSO / ALVARÁ (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias), nos termos dos artigos 136 à 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás.

Trata-se de **Execução de Título Extrajudicial** proposta por **Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multiseguimentos de Responsabilidade Ltda.** em face de **Espólio de Terezinha Andrade Rincon e Espólio de Jaime Rincon**, devidamente qualificados nos autos em epígrafe.

O exequente junta lauda de avaliação do imóvel Fazenda São Benedito/Santa Ursula, matrícula nº 2.628, com área total de 1.763,86 ha, situado no município de Nova Crixás/GO, requerendo a homologação do valor apresentado. Postula, ainda, pela expedição de carta precatória para avaliação dos imóveis penhorado em Itaberaí, bem como a penhora dos recebíveis relativos aos contratos de arrendamento que têm por objeto os imóveis de matrícula n. 748 e 819 de Itaberaí/GO.

É o relatório.

Decido.

Analisando o andamento do feito, verifico que este juízo preferiu decisão constatando a retomada da penhora sobre o imóvel inscrito na matrícula de n. 2.628 (que engloba as matrículas 3, 4, 447, 448 e 449 - Fazenda São Benedito/Santa Úrsula), registrada junto ao CRI de Nova Crixás/GO.

Na mesma oportunidade, foi homologada a avaliação colacionada na mov. 43, arquivo 50, ou seja, no valor de R\$ 25.322.117,10 (vinte e cinco milhões, trezentos e vinte e dois mil cento e dezessete reais e dez centavos).

Irresignados, os executados interpuseram Agravo de Instrumento, protocolizado sob o número 6043463-65.2024.8.09.0051, no qual fundamentaram *"que a avaliação do imóvel encontra-se defasada, não podendo o bem ser levado a hasta pública por valor inferior ao verdadeiro"*, pugnando, em síntese, *"seja o presente agravo conhecido e provido para reformar a r. decisão agravada e determinar a*

realização de nova avaliação, a ser feita por perito designado pelo douto Juízo a quo e não mais por oficial de justiça [...]".

O mencionado recurso foi provido, de modo que fora determinada a realização de nova avaliação, a ser designada pelo condutor do feito - mov. 172.

Pois bem.

Conforme verifica-se do agravo de instrumento interposto pelos executados, fora externalizado o desejo de que a avaliação fosse feita por perito particular, e não por oficial de justiça. Outro fundamento foi de que o valor homologado anteriormente estaria defasado, sendo necessária a atualização do valor.

O exequente, então, colaciona ao feito avaliação realizada pela empresa Inspecto Agri, inscrita no CNPJ/MF 34.024.753/0001- 59, com sede na Avenida T-4, 619, 3º Andar, St. Bueno, Goiânia/GO e pelo Técnico Elaborador o Corretor de Imóveis e Eng.º Agrônomo Marcelo dos Santos Oliveira, inscrito no CPF nº 031.288.135-58, com registro no CREA nº 05.196.433-80 e CRECI nº 34.289.

No laudo, o imóvel em questão, de matrícula n. 2.628, cuja penhora foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (mov. 109), foi avaliado em R\$ 38.494.373,00 (trinta e oito milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil, trezentos e setenta e três reais), sendo R\$ 21.823,94 por hectare ou R\$ 105.627,86 por alqueire goiano.

Ou seja, foi apurada a valorização do imóvel, por meio de avaliação por empresa particular, nos exatos moldes requeridos pelos executados no agravo de instrumento acima mencionado. E intimados expressamente para manifestarem-se sobre a nova avaliação, os executados nada manifestaram - movs. 189 e 190.

Desta forma, não vejo óbice algum para a homologação do valor apresentado pelo exequente. Isso porque, quanto ao laudo pericial, o Código de Processo Civil estabelece os critérios que devem estar presentes, atendidos pelo laudo de avaliação, bem como indica em quais casos o magistrado poderá determinar a realização de nova perícia. Confira-se:

Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

Destaco, também, que o profissional avaliador é dotado de qualificação técnica e não há notícia de nada que desabone sua conduta ético-profissional ou o trabalho por ele prestado.

Assim, conforme fundamentado acima, não há motivos para que o laudo não seja homologado neste momento processual.

Quanto aos imóveis de matrículas n. 748 e 819, do Registro de Imóveis de Itaberaí/GO, de fato faz-se necessária nova avaliação.

Entretanto, a avaliação anterior fora realizada no ano de 2007, sendo oportuna a juntada das certidões de registro imobiliário atualizadas, as quais acompanharam a carta precatória a ser expedida.

Em relação ao pedido de penhora dos recebíveis relativos aos contratos de arrendamento que têm por objeto os imóveis de matrícula n. 748 e 819 do RI de Itaberaí/GO, verifico o seguinte.

Na CRI acostada na mov. 187, arquivo 4, constata-se a averbação do contrato de arrendamento celebrado entre o espólio de Jaime Rincon, representado pelo inventariante Jayme Eduardo Rincon e Divino da Silva Rosa - AV-10-M-819.

E nos registros subsequentes, foram averbadas as prorrogações do contrato, sendo que a última (AV-13-M-819) demonstra que o negócio jurídico inicial foi novamente prorrogado, com previsão de encerramento em 31/8/2026. Ademais, foi avençado que o valor a ser pago mensalmente pelo arrendatário terá como base o preço cotado pela trade Comigo, entregue em Palmeiras/GO, todo dia 10.

Sobre o assunto:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE EXECUÇÃO EM APENSO. PENHORA DE CRÉDITO PROVENIENTE DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PEDIDO DE REVOGAÇÃO DA MEDIDA SOB O ARGUMENTO DE QUE O IMÓVEL OBJETO DA AVENÇA NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO EXECUTADO. DOAÇÃO DO IMÓVEL REALIZADA ANTERIORMENTE A AÇÃO DE EXECUÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS INVERTIDOS. -1 - O artigo 674 do Código de Processo Civil regulamenta os embargos de terceiro e dispõe sobre a possibilidade de quem, não sendo parte no processo, caso venha a sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato construtivo, valer-se desse mecanismo processual para requerer o desfazimento ou a inibição do ato construtivo. 2- Infere-se que a doação efetuada em 1999 é válida e anterior ao débito exequendo, referente a um contrato de cessão de crédito firmado no ano de 2008. Dessarte, o imóvel rural cujos frutos foram penhorados não mais integrava o patrimônio do executado, ou seja, não poderia responder pelo débito. Ademais, ainda não foi ultimada a partilha nos autos do inventário, concluindo-se que os bens pertencentes ao espólio devem responder pelas dívidas do de cujus, nos moldes dos artigos 796, do Código de Processo Civil e 1.997, § 1º, do Código Civil. Sendo assim, o ato judicial vergastado merece alteração, pois não resta comprovada a ocorrência de fraude à execução, devendo ser preservado o patrimônio dos recorrentes em face da questionada ordem de constrição. 3- Tendo em vista a reforma da sentença, com o provimento dos embargos de terceiro, devem ser invertidos os ônus sucumbenciais, de forma a condenar a parte embargada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos moldes do artigo 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil. APELO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5184649-35.2022.8.09.0093, Rel. Des(a). SILVÂNIO DIVINO DE ALVARENGA, Assessoria para Assunto de Recursos Constitucionais, julgado em 17/03/2023, DJe de 17/03/2023)

Assim, não há óbice para deferimento do pedido de penhora dos recebíveis inerentes ao contrato, posto que os frutos do arrendamento rural podem ser destinados ao adimplemento de diversos outros débitos do espólio.

Deste modo, **HOMOLOGO** a avaliação colacionada na mov. 187, arquivo 3, no valor de R\$ 38.494.373,00 (trinta e oito milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil, trezentos e setenta e três reais).

Em prosseguimento ao feito, quanto ao pedido de alienação judicial, essa deverá ser realizada preferencialmente por meio eletrônico, podendo ser concomitantemente presencial.

Para tanto, **NOMEIO** como leiloeiro judicial CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR, endereço eletrônico contato@vecchileiloes.com.br e vecchileiloes@gmail.com e telefone (62) 99971-9922 e (62) 98214-6560, nos termos da decisão de mov. 117.

A leiloeira nomeada DEVERÁ atentar-se quanto ao novo valor do imóvel, agora homologado e informado alhures, ficando mantidos os demais termos da decisão de mov. 117 no tocante a realização do leilão.

Ficam autorizados a leiloeira ou seus funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram, caso repute necessário.

Em relação aos imóveis de matrículas 748 e 819, do Registro de Imóveis de Itaberaí/GO, **DEFIRO** o pedido de mov. 187 e **DETERMINO** a expedição de carta precatória para avaliação dos mencionados imóveis, a ser realizada por oficial de justiça, devendo ser encaminhadas junto ao expediente as CRI's inseridas na mov. 187, arquivos 4 e 5.

Por derradeiro, **DEFIRO**, também, o último pedido de mov. 187 e **DETERMINO** a penhora integral dos recebíveis relativos aos contratos de arrendamento que têm por objeto os imóveis de matrícula n. 748 e 819 do registro de imóveis de Itaberaí/GO.

DETERMINO a intimação, por oficial de justiça, e não por carta, do arrendatário Divino da Silva Rosa, CPF n. 364.070.891-15, residente na Rua 12, Quadra 38, Lote 12, Vila Leonor, Itaberaí/GO, cientificando-o que, a partir do recebimento desta decisão, deverá:

a) juntar ao feito cópia integral dos contratos celebrados, com os respectivos aditamentos;

b) depositar em juízo, em conta judicial vinculada ao presente processo, os valores devidos ao espólio de Jaime Rincon, representado pelo inventariante Jayme Eduardo Rincon, referentes aos contratos de arrendamento que têm por objeto os imóveis de matrícula n. 748 e 819 do RI de Itaberaí/GO.

Após o recolhimento das custas pertinentes, expeça-se o mandado, encaminhando-o pelo sistema integrado.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia/GO, data e hora da assinatura eletrônica.

Vanessa Crhistina Garcia Lemos
Juíza de Direito
(assinado eletronicamente)

Decisão assinada eletronicamente, conforme art. 1º, § 2º, III, 'a' da Lei nº 11.419/2006. Para conferência da autenticidade, utilize o código de validação do documento e acesse o site do TJ/GO.

Confiro força de Mandado/Ofício/Termo de Compromisso/Alvará (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias) a este documento, devendo surtir os efeitos jurídicos cabíveis, a teor do que dispõe a Resolução nº 002/2012 da CGJ e art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ/TJGO.

“é um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil”

Conforme a Recomendação CNJ nº 111/2021, cumpre destacar que qualquer pessoa pode reportar notícia de fato relacionada a denúncias de violações de direitos humanos e hipervulneráveis através do Disque 100, que recebe ligações 24 horas por dia, incluindo sábados, domingos e feriados. As ligações podem ser feitas de todo o Brasil por meio de discagem direta e gratuita, de qualquer terminal telefônico fixo ou móvel, bastando discar 100.”

Disque 100 - canal de denúncias de violações de direitos humanos e hipervulneráveis.