



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

VARA CÍVEL

COMARCA DE CAÇU

Av. Clarice Machado Guimarães nº 1.650 – Morada dos Sonhos – Caçu-GO- CEP – 75813000 – Fone – 62 3611-0329

e-mail: comarcadecacu@tjgo.jus.br

balcão virtual: WhatsApp: <https://wa.me/556236110330>

Gabinete virtual - link: <https://us05web.zoom.us/j/6160281057?pwd=x1CKl83ZPK1VjUVP4peDi7KwABXP5J.1>, WhatsApp: (64) 99224-9256

Processo nº: 5437645-19.2020.8.09.0021

Promovente(s): BURITI COMERCIO E REPRESENTACAO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA

Promovido(s): ANSELMO BATISTA DE OLIVEIRA

Este ATO JUDICIAL tem força de OFÍCIO/MANDADO/CARTA DE CITÇÃO/INTIMAÇÃO/SENTENÇA, nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria do Estado de Goiás, e sua autenticidade pode ser confirmada através da validação do Código de Acesso, indicado no rodapé do presente ato.

DECISÃO

Trata-se de carta precatória oriunda da Comarca de Jataí-GO, extraída dos autos de execução nº 0117298-14.2014.8.09.0093, objetivando a penhora, avaliação e leilão de imóvel rural pertencente aos executados ANSELMO BATISTA DE OLIVEIRA e VANDA ALVES PIRES DE OLIVEIRA.

O Juízo deprecante determinou a penhora de uma Gleba de Terras, situada no município de Aparecida do Rio Doce/GO, na Fazenda Campo Belo, lugar "Maravilha" com a área de 239ha.58a (duzentos e trinta e nove hectares, cinquenta e oito ares) do imóvel rural registrado sob a matrícula nº 669 do CRI de Caçu/GO.

Foi proferida decisão no evento 61 solicitando novo termo de penhora, em razão do julgamento da exceção de pré-executividade, que obteve decisão parcialmente favorável para reconhecer a impenhorabilidade da parte do imóvel rural registrado sob a matrícula 669 do CRI de Caçu/GO destinada à moradia da família da inventariante do espólio executado; reduzir a penhora do imóvel registrado sob a matrícula 669 do CRI de Caçu/GO para, excetuada área da sede destinada à moradia, 40ha da área de produção.

Foi lavrado novo termo de penhora, conforme se verifica no evento 67, constando como objeto "Imóvel de matrícula nº 669 do CRI de Caçu-GO, excetuada área da sede destinada à moradia, 40 ha da área de produção".

Foi realizada a avaliação do imóvel pelo Oficial de Justiça, conforme evento 87, que atribuiu à fração de 40 hectares o valor de R\$ 1.983.500,00 (um milhão, novecentos e oitenta e três mil e quinhentos reais).

Os executados apresentaram impugnação à avaliação, conforme evento 92, a qual foi rejeitada por decisão constante no evento 107, homologando-se o laudo de avaliação.

A exequente requereu a designação de leilão judicial, conforme evento 115, tendo sido proferida decisão determinando sua realização, conforme evento 117.

Os executados opuseram embargos de declaração (evento 122) contra a decisão que determinou o leilão, alegando omissão quanto à necessidade de delimitação prévia da fração de 40 hectares dentro do imóvel maior. Os embargos foram parcialmente acolhidos (evento 136), esclarecendo-se que o leilão recairia sobre fração ideal de 40 hectares do imóvel rural registrado na matrícula nº 669, sem necessidade de prévia delimitação física.

No evento 134, DIVINO SEVERINO TOMÉ requereu sua inclusão no feito como terceiro interessado, alegando possuir interesse na qualidade de protesto por preferência, conforme AV-29 da matrícula 669 do registro de imóveis.

Inconformados, os executados interpuseram agravo de instrumento nº 5394061-23.2025.8.09.0021, conforme evento 142, ao qual foi negado provimento pelo Tribunal de Justiça de Goiás (evento 160), mantendo-se a decisão que dispensou a necessidade de delimitação física prévia da área a ser leiloadada. **Contudo, o Tribunal determinou que deve constar expressamente no edital de leilão que a fração ideal do imóvel não está fisicamente demarcada e que tal providência deverá ser adotada pelo arrematante em ação judicial própria.**

Os executados ainda opuseram embargos de declaração contra o acórdão (evento 161), os quais foram rejeitados.

A parte exequente requer, no evento 168, o prosseguimento do feito com nova designação de leilão judicial, observando-se as determinações do Tribunal de Justiça.

É o breve relato. **DECIDO.**

Quanto ao pedido de inclusão de DIVINO SEVERINO TOMÉ como terceiro interessado (evento 134), observo que, tratando-se de carta precatória, o juízo deprecado tem competência limitada ao cumprimento dos atos deprecados, não lhe cabendo decidir sobre questões relativas ao mérito da execução.

O pedido de habilitação como terceiro interessado com protesto por preferência deve ser apresentado e analisado pelo juízo deprecante, onde tramita a ação principal, e não neste juízo deprecado, cuja competência se restringe à prática dos atos expressamente solicitados na carta precatória.

Assim, **INDEFIRO** o pedido formulado no evento 134, devendo o interessado dirigir sua pretensão ao Juízo da Comarca de Jataí-GO, onde tramita a ação de execução principal.

Pois bem.

Considerando a decisão do Tribunal de Justiça de Goiás no agravo de instrumento nº 5394061-23.2025.8.09.0021, determino a realização de novo leilão judicial da fração de 40 hectares do imóvel rural registrado sob a matrícula nº 669 do CRI de Caçu/GO, excetuada a área da sede destinada à moradia.

Atente-se que deverá ser publicado outro edital do leilão constando que a fração ideal/porcentagem do imóvel a ser leiloadada, ou seja, 40ha (quarenta hectares) da área de produção do imóvel rural registrado sob a matrícula nº 669 do CRI de Caçu/GO, excetuada a área da sede destinada à moradia – não está fisicamente demarcada e que tal providência deverá ser adotada pelo arrematante em ação judicial própria.

Oficie-se ao juízo deprecante.

Será(ão) **objeto(s)** de leilão o bem descrito no processo. **3. Fixo as seguintes regras (art. 880, § 1º e 885, CPC):**

Determino que a hasta pública do bem penhorado nos presentes autos, seja realizado pela leiloeira Camila Vecchi, JUCEG nº 057, que poderá ser contatada no telefone (62) 9 8214-6560 | (62) 9 9971-9922, Av. Pres. Vargas - St. Oeste, sala 1003 - Rio Verde/GO - CEP: 75901-570, que deverá ser intimada para o mister.

Fixo a seguinte a remuneração: a) **comissão de 5%** sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante; b) para adjudicação, comissão de 2% sobre a avaliação, pelo exequente; c) remição ou transação, comissão de 2% sobre a avaliação, pelo executado.

MODALIDADE DE LEILÃO:

O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico, pelo site www.vecchileiloes.com.br (art. 882, CPC).

O interessado em participar do leilão deverá cadastrar-se previamente na rede mundial de computadores através do sítio www.vecchileiloes.com.br, de modo gratuito, com antecedência mínima de 24h (vinte e quatro horas) da data/hora do encerramento do evento, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais, anexará documentos e aceitará as condições de participação, registro de lance e venda previstas no Edital, no Contrato de Adesão Digital constante do sítio eletrônico, e nas demais normas que regulamentam a matéria.

Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório no ato do seu preenchimento anexar cópias dos documentos solicitados, quais sejam: a) se pessoa física: RG com CPF ou CNH e Comprovante de Residência (sendo casado, também Certidão de Casamento/Escritura Pública de Declaração de União Estável e RG com CPF ou CNH do cônjuge); b) se pessoa jurídica: Contrato Social Consolidado/Requerimento de Empresário/Ato Constitutivo/Documento Equivalente, RG com CPF ou CNH do Sócio-administrador e Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CNPJ.

A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.

A pessoa física e jurídica que tiver seu cadastro online aprovado, automaticamente outorgará poderes ao Leiloeiro Oficial para assinar em seu nome o Auto de Arrematação.

Em caso de êxito na hasta pública, a leiloeira deverá receber o percentual de 5%, sobre o valor da venda, a ser pago pelo Arrematante. Havendo adjudicação ou comissão, o percentual será de 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo Exequente, e, em caso de remição ou acordo, o percentual será de 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo Executado.

INTIME-SE a leiloeira para, no prazo de 30 (trinta) dias, indicar data certa para a realização do 1ª leilão, bem como do 2ª leilão, no caso de não haver licitantes, entre os dez e os vinte dias seguintes, ressaltando que o bem deve ser vendido pelo maior lance, proibido o preço vil nos termos do art. 891 do CPC.

Defiro a possibilidade de **pagamento do bem arrematado** da seguinte forma: a) Em até **24 prestações** mensais e sucessivas, para bens imóveis; b) em até **06 prestações** mensais e sucessivas para bens móveis (art. 892 do CPC).

No caso de parcelamento, a **1ª parcela** deverá ser depositada no prazo máximo e improrrogável de **10 dias** corridos a **contar da arrematação**, e as demais a cada 30 dias, **observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente.** As parcelas serão atualizadas pelo INPC e as guias mensais serão encaminhadas ao arrematante pelo leiloeiro, que informará nos autos o pagamento de cada parcela.

Fixo como preço vil o valor de **50% da avaliação** (art. 891 do CPC).

Nos termos do art. 887 do CPC, determino que o edital seja publicado no site **www.vecchileiloes.com.br**, que não possui nenhum custo.

Determino ao LEILOEIRO que publique edital contendo: a) os requisitos do art. 886 do CPC/15 e os acima especificados; b) a existência ou não de ação judicial pendente junto ao Tribunal de Justiça de Goiás em nome do executado e cujo objeto seja o bem a ser leiloado; **FIXE o edital no mural do Fórum** com antecedência de 10 dias (art. 887, § 3º do CPC); **Cientifiquem-se as pessoas** descritas no art. 889, com carta com aviso de recebimento, com 05 dias de antecedência.

INTIME-SE o exequente/credor para providenciar, em 10 dias, a apresentação da **certidão atualizada do imóvel, emitida nos últimos 30 dias**, junto ao cartório de registro de imóvel, se já o não tiver feito.

Considerando sua publicação no site acima indicado, **dispensar a publicação em jornal de grande circulação** (art. 887, § 3º do CPC).

INTIME-SE o executado e seu cônjuge, através do seu advogado, via intimação eletrônica **OU**, não havendo procurador, mediante **carta** com aviso de recebimento, para que tome ciência da alienação (art. 889, I do CPC).

Expeça-se certidão de inteiro teor da penhora, caso seja necessário.

Esclarecimentos finais:

Havendo dívida *propter rem* sobre o bem (exemplos: IPTU, ITR, IPVA, taxa de condomínio, etc.), o valor obtido no leilão servirá, em primeiro lugar, para o pagamento destas dívidas, conforme art. 130 do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC. Assim, o arrematante receberá o bem livre e desimpedido de qualquer dívida anterior, ainda que o valor obtido com o leilão não seja suficiente para pagar todas essas dívidas (STJ, AgInt no REsp. 178993/SP, AgInt no REsp. 1496807/SP, AgInt no REsp. 1596271/RS).

A carta de arrematação do bem imóvel somente será expedida apenas após o pagamento da última parcela, facultando ao arrematante pedir a esse juízo que officie o cartório de registro de imóvel que averbe o ocorrido para conhecimento de terceiros e expeça mandado de imissão na posse.

Em se tratando de bem móvel, determino sua entrega imediata ao arrematante.

Em se tratando de bem imóvel, sua venda será *ad corpus*.

Havendo pagamento integral à vista, EXPEÇA-SE carta de arrematação (art. 901, § 2º do CPC).

Publique o edital no diário oficial com antecedência de 05 dias (art. 887, § 1º do CPC).

Esclareço ao futuro arrematante que, ao levar a carta de arrematação a registro, os emolumentos do cartório de registro de imóvel deverá ser calculado com base no valor da arrematação e não da avaliação judicial.

Intimem-se. Cumpra-se.

Proceda-se com as demais providências necessárias.

Expeça-se o necessário. Cumpra-se.

Caçu, assinada nesta data.

Maria Clara Merheb Gonçalves Andrade

Juíza de Direito

1. Nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria do Estado de Goiás, esta decisão, assinada eletronicamente, servirá como mandado/ofício e dispensa a expedição de qualquer outro documento para o cumprimento da ordem exarada, nos termos do Provimento nº 002/2012 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Goiás.

2. Em cumprimento ao artigo 137 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria do Estado de Goiás, as partes poderão imprimir TODOS os documentos que necessitar no Projudi, através de seu advogado, ou utilizando o código de acesso, vez que estão assinados eletronicamente, sem a necessidade da parte comparecer no balcão da Unidade de Processamento Judicial das Varas de Família e Sucessões.

3. Em caso de mandados de citação ou intimação de partes que não estão representadas por advogado, o presente ato deverá estar acompanhado do Código de Acesso referente ao processo.

"é um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil"
Disque 100 (canal de denúncias de violações de direitos humanos e hipervulneráveis)