



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS**  
**5ª Vara Cível e de Arbitragem**  
**Comarca de Goiânia**

---

**Processo n. 5595300-95.2019.8.09.0051**

**DECISÃO**

Cuidam os presentes autos sobre execução fundada em título extrajudicial, proposta por **Manoel Primo Alves** em face da **Fazenda Alto do Araguaia Ltda-ME**.

No evento 507, este juízo rejeitou os embargos de declaração opostos pela executada, aplicando-lhe multa correspondente a 2% sobre o valor da causa, além de deferir a penhora de 135 (cento e trinta e cinco) alqueires da Fazenda Alto do Araguaia, imóvel cuja matrícula encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Crixás–GO, sob o n. 5.081.

Inconformada, a executada apresentou impugnação à penhora (evento 532), sob os fundamentos de nulidade da constrição, diante da ausência de avaliação prévia, bem como excesso de penhora.

O exequente, por sua vez, manifestou-se (evento 540), pugnano pela rejeição da impugnação apresentada.

A executada interpôs agravo de instrumento (n. 5238078-38.2025.8.09.0051), o qual foi recebido com efeito suspensivo (evento 537).

Após, sobreveio acórdão proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (evento 544), dando parcial provimento ao recurso, a fim de reconhecer o excesso de penhora e determinar sua adequação ao montante da dívida, mantendo-se, entretanto, a multa de 2% anteriormente imposta.

O exequente, em atenção ao julgado, apresentou novo demonstrativo do débito (evento 548), apurando o valor total de R\$ 10.464.148,15 (dez milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, cento e quarenta e oito reais e quinze centavos), requerendo a penhora de 70 (setenta) alqueires do imóvel.

Eis a síntese dos pontos essenciais.

### **Decido.**

Precipuamente, **consigno que a análise da impugnação à penhora apresentada pela executada (evento 532) resta prejudicada**, uma vez que nosso Egrégio Tribunal de Justiça, ao apreciar o agravo de instrumento n. 5238078-38.2025.8.09.0051, já se pronunciou de forma definitiva sobre a controvérsia, determinando a redução da constrição para adequação ao valor do débito exequendo, afastando, inclusive, a necessidade de prévia avaliação do bem.

Com efeito, o sábio acórdão manteve o valor da avaliação em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) por alqueire, reconhecendo, todavia, a necessidade de adequação da extensão da constrição incidente sobre o imóvel rural ao montante do débito exequendo, conforme os parâmetros fixados no laudo de avaliação devidamente homologado.

Assim, em observância ao acórdão proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça e considerando o cálculo apresentado pelo exequente no evento 548, no montante de R\$ 10.464.148,15, **adequo a penhora para que recaia sobre 70 (setenta) alqueires da Fazenda Alto do Araguaia**, cuja matrícula permanece registrada sob o n. 5.081, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Crixás–GO.

Considerando que a penhora foi ajustada à extensão estritamente necessária à garantia do adimplemento do débito exequendo, defiro o pedido de praxeamento do bem constrito.

**Nomeio, para condução do leilão eletrônico do bem penhorado, a Sr.<sup>a</sup> Camilla Correia Vecchi Aguiar**, leiloeira oficial inscrita na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o n. 057 e previamente cadastrada no Banco de Peritos e Leiloeiros do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, já anteriormente nomeada nos autos, nos termos do art. 882, § 1º, do Código de Processo Civil.

Dê-se-lhe ciência por meio idôneo, preferencialmente via correio eletrônico, com o encaminhamento do respectivo código de acesso aos autos digitais.

Fixo a comissão da leiloeira em 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre o valor da arrematação, caso o bem seja arrematado por qualquer das partes deste feito, e em 5% (cinco por cento) do valor alcançado, caso a arrematação seja realizada por terceiro estranho à lide, conforme manifestação constante do evento 428. A referida comissão será de responsabilidade do arrematante e deverá ser paga diretamente à leiloeira, observando-se, para tanto, o disposto no art. 7º e respectivos parágrafos da Resolução n. 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

A leiloeira, na qualidade de auxiliar do juízo, deverá desempenhar fielmente as atribuições que lhe competem, cumprindo integralmente os encargos previstos no art. 884 do Código de Processo Civil e na Resolução n. 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Competirá à leiloeira a publicação do edital de hasta pública, o qual deverá conter todos os requisitos elencados no art. 886 do Código de Processo Civil, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data designada para o primeiro leilão, mediante divulgação no Diário da Justiça Eletrônico.

Após a lavratura do edital, este será assinado pela leiloeira e, em seguida, encaminhado para assinatura do magistrado responsável, exclusivamente por meio eletrônico, através do e-mail institucional: mag.jlsousa@tjgo.jus.br. Recebido o edital com a devida assinatura judicial, competirá à leiloeira remetê-lo à escrivania para fins de publicação no Diário da Justiça Eletrônico e afixação no átrio do fórum.

Além da publicação oficial, incumbirá à leiloeira conferir ampla publicidade ao leilão, inclusive por meio da rede mundial de computadores, com descrição detalhada do bem, destacando-se que a hasta ocorrerá exclusivamente na modalidade eletrônica. Deverá, ainda, providenciar a publicação de notas de venda em classificados de jornais impressos, nos espaços próprios destinados à comercialização de imóveis — não se confundindo com a publicação do edital —, fazendo constar, nesses anúncios, seu endereço eletrônico e número de telefone, para eventuais esclarecimentos. Toda a publicidade empreendida deverá ser documentalmente comprovada nos autos antes da realização da alienação.

Caberá, ainda, à leiloeira cientificar, por meio idôneo, os terceiros indicados no art. 889 do Código de Processo Civil, comprovando-se nos autos. A serventia, por sua vez, intimará o executado acerca do inteiro teor do edital, na forma do inciso I e parágrafo único do referido dispositivo legal, certificando-se nos autos.

Ficam impedidos de ofertar lances aqueles elencados no art. 890 do Código de Processo Civil.

No primeiro leilão, o preço mínimo de arrematação será equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. No segundo leilão, a ser realizado com intervalo não inferior a 5 (cinco) dias, o valor mínimo corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da avaliação.

É facultado aos interessados apresentar proposta de aquisição parcelada do bem. No primeiro leilão, será admitida proposta por valor não inferior ao da avaliação; no segundo leilão, o valor mínimo admitido será de 60% (sessenta por cento) da avaliação. Em ambos os casos, a proposta deverá prever o pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado à vista, sendo o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses consecutivos, com correção monetária mensal pelo IGP-M.

Na hipótese de venda parcelada, o bem permanecerá hipotecado em favor do exequente, como garantia do pagamento do saldo remanescente. Sobrevindo mora ou inadimplemento por parte do arrematante, poderá o exequente, a seu critério, requerer a resolução da arrematação ou promover a execução contra o arrematante. Nesse caso, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma das parcelas inadimplidas e vincendas.

A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Havendo mais de uma proposta de parcelamento com condições distintas, o juízo decidirá pela mais vantajosa, assim entendida aquela que oferecer o maior valor global; em igualdade de condições, prevalecerá a proposta protocolada em primeiro lugar.

O pagamento do preço, seja à vista ou na forma parcelada, deverá ser realizado por meio de depósito judicial vinculado a estes autos, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da arrematação. A comissão da leiloeira, fixada anteriormente, será paga diretamente pelo arrematante, no mesmo prazo.

A arrematação será formalizada mediante lavratura de auto próprio pela leiloeira, no qual constarão as condições da alienação, instruído com os documentos pertinentes, tais como as propostas escritas, guias de depósito e demais comprovantes.

A carta de arrematação e o respectivo mandado de imissão na posse somente serão expedidos após o depósito integral do preço, no caso de venda à vista, ou do pagamento da primeira parcela, no caso de venda a prazo, bem como da quitação da comissão da leiloeira e demais despesas decorrentes da execução.

Na elaboração da carta de arrematação, a serventia observará o disposto no § 2º do art. 901 do Código de Processo Civil. Deverá constar, ainda, menção expressa de que a prova do recolhimento do imposto de transmissão (ITBI) será exigida diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis, sendo tal atribuição anotada na própria carta. Ressalte-se que o arrematante adquirirá o bem livre e desembaraçado, sub-rogando-se no respectivo preço todos os créditos que recaíam sobre o imóvel, inclusive de natureza fiscal.

Na hipótese de venda a prazo, constará na carta de arrematação ordem expressa ao Oficial de Registro de Imóveis para que proceda à averbação da hipoteca legal sobre o imóvel, como garantia do pagamento do saldo devedor.

Intimem-se e cumpra-se.

Goiânia, data e hora da assinatura eletrônica.

**J. Leal de Sousa**  
Juiz de Direito