

PODER JUDICIÁRIO

Goiânia - 3ª UPJ Varas Cíveis: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª e 11ª



Gabinete da 9ª Vara Cível

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

PARK LOZANDES - GOIÂNIA - Estado de Goiás

Cep: 74884120 - (62) 3018-6684



PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Processo nº 0409754-28.2014.8.09.0051

Promovente (s): AGREX DO BRASIL S/A

Promovido (s): JOSE EDISON LINNE

Esta decisão tem força de mandado/ofício nos termos do artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial do Poder Judiciário do Estado de Goiás (Provimento nº 48, de 28 de janeiro de 2021).

DECISÃO

Trata-se de ação de execução em que se busca o recebimento de crédito oriundo de Cédula de Produto Rural (CPR), tendo sido realizada a penhora de imóvel rural e respectiva avaliação judicial.

Conforme se verifica dos autos, no evento 199 foi expedido mandado de avaliação do imóvel penhorado, consistente em área de terras situada no Município de Canarana/MT, com área de 390,1171 hectares, designada por lote n. 54, loteamento Kuluene I, denominada Fazenda Santo Antônio, registrada sob a matrícula 17.149 do Cartório de Registro de Imóveis de Canarana/MT, dado em garantia hipotecária em segundo grau na CPR executada.

No evento 210 foi juntado o competente laudo de avaliação elaborado pelo Oficial de Justiça, que procedeu à avaliação de área de 194,8986 hectares, perímetro de 6.779,14 metros, oriundo do Lote 54 do Loteamento Kuluene I, denominado Fazenda Santo Antônio, devidamente matriculada sob o número 17.149 do Serviço de Registro de Imóveis de Canarana/MT. O laudo indica que a área encontra-se em condomínio com outras matrículas, não sendo possível precisar exatamente a área desmembrada, sendo que nas áreas em condomínio há extensão de hectares para agricultura e área formada por reserva legal de mata virgem, com edificações consistentes em duas casas de alvenaria e dois barracões, tendo uma parte cercada com cerca de seis fios de arame liso e possuindo energia elétrica.

O(a) Oficial, considerando as características do imóvel, sua localização e as pesquisas realizadas junto a imobiliárias e corretores especializados, avaliou o hectare em R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), dando o bem por avaliado em R\$ 6.821.451,00 (seis milhões, oitocentos e vinte e um mil, quatrocentos e cinquenta e um reais).

Analisando o laudo apresentado, verifica-se que o mesmo foi elaborado de forma técnica e fundamentada, contendo as informações necessárias sobre as características do imóvel, sua localização, benfeitorias existentes e pesquisa de mercado para fixação do valor. O método utilizado pelo avaliador, baseado no valor por hectare multiplicado pela área total, mostra-se adequado e condizente com a realidade do mercado imobiliário regional, especialmente considerando tratar-se de propriedade rural com aptidão agrícola e benfeitorias relevantes.

Desta forma, o laudo de avaliação merece ser homologado, uma vez que atende aos requisitos legais previstos no artigo 870 do Código de Processo Civil, fornecendo base segura para o prosseguimento da execução.

No que tange às intimações determinadas no evento 216, constata-se que diversas tentativas de intimação dos executados restaram infrutíferas, conforme relatado nos eventos subsequentes.

As executadas Rosa Maria Bonfim Linné e Genoveva Cristina Linné foram devidamente intimadas por meio de seus advogados constituídos.

Quanto aos demais executados, após múltiplas tentativas de intimação por carta com aviso de recebimento e mesmo por meio de cartas precatórias, várias delas resultaram negativas, conforme detalhadamente narrado no evento 256.

Considerando que foram esgotados os meios ordinários de intimação pessoal dos executados, e tendo em vista que alguns deles não mantiveram seus endereços atualizados nos autos conforme determina o artigo 77, inciso VII, do Código de Processo Civil, impõe-se a adoção de meio alternativo de intimação para dar efetividade ao processo executivo.

O artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil estabelece que "considera-se válida a intimação dirigida ao endereço constante dos autos, ainda que não recebida pessoalmente pelo interessado", enquanto o artigo 841, parágrafo 4º, do mesmo diploma legal dispõe que "considera-se realizada a intimação a que se refere o § 2º quando o executado houver mudado de endereço sem prévia comunicação ao juízo, observado o disposto no parágrafo único do art. 274.", dispositivos que, interpretados sistematicamente, autorizam a continuidade do feito mesmo diante das dificuldades de localização dos executados.

Ademais, o princípio da efetividade da jurisdição, consagrado no artigo 4º do Código de Processo Civil, impõe que o processo deve ser conduzido de forma a proporcionar às partes o resultado justo e efetivo, não podendo a execução restar indefinidamente paralisada em razão da inércia dos executados em manter seus endereços atualizados.

Relativamente ao leilão judicial, o artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil determina que os executados devem ser intimados da realização da hasta pública, sendo que tal intimação, quando infrutífera pelos meios ordinários, pode ser suprida pela intimação por edital, conforme previsto no artigo 257 do mesmo diploma legal. Tal medida se justifica pela necessidade de dar ampla publicidade ao ato, garantindo não apenas o conhecimento dos executados, mas também de eventuais interessados na aquisição do bem.

A intimação de eventuais interessados no leilão é medida que decorre naturalmente da publicidade que deve cercar a hasta pública, sendo materializada através da própria publicação do edital de leilão, que deve conter todas as informações necessárias sobre o bem a ser alienado, local, data e condições da praça, permitindo que terceiros interessados possam participar do certame, conferindo maior competitividade ao leilão e, conseqüentemente, maior possibilidade de obtenção de melhor preço para o bem executado.

ISTO POSTO, DECIDO:

I - **HOMOLOGO** o laudo de avaliação acostado no evento 210, que avaliou o imóvel penhorado em R\$ 6.821.451,00 (seis milhões, oitocentos e vinte e um mil, quatrocentos e cinquenta e um reais);

II - **DETERMINO** que os executados Rosa Maria Bonfim Linné, Genoveva Cristina Linné, sejam intimadas por advogados cadastrados no sistema Projudi; já os executados: José Edison Linné, inventariante da executada falecida, Sra. Ida Catarina Linné, Patrícia Pereira Nascimento, os herdeiros da executada falecida, Sra. Zélia Marina Urnau (espólio), Carla Cristiane Urnau Vieber, Andreia Cristina Urnau, André Luciano Urnau, Sandra Luciana Urnau sejam intimados por meio de publicação no Diário da Justiça para ciência da presente homologação da avaliação;

III - **DETERMINO** que seja designada data para realização de leilão judicial do bem penhorado, devendo os executados serem intimados da hasta pública por meio de edital a ser publicado no Diário da Justiça e em jornal de circulação local, observando-se o prazo mínimo de cinco dias entre a última publicação e a realização do leilão, conforme dispõe o artigo 887, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil;

IV - O edital de leilão deverá conter todas as informações sobre o bem, incluindo sua descrição completa, valor da avaliação, local, data e horário da praça, bem como as condições para participação, servindo também como intimação para eventuais interessados;

V - Desde já estabeleço que o(a) primeiro(a) e o(a) segundo(a) leilão/praça deverão ocorrer no mesmo dia, com intervalo mínimo de 02(duas) horas, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) pelo maior lance ofertado, desde que não constitua preço vil, que ora fixo em 70%(setenta por cento) do valor da avaliação;

VI - Nomeio a Sra. **CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR**, inscrita na JUCEG, sob o nº 057, que poderá ser contatada no e-mail: vecchileiloes@gmail.com, telefone: (62) 9821-46560 e (62) 9997-19922 devidamente cadastrado(s) no banco de dados da Corregedoria de Justiça (art. 881, § 1º do CPC), para a prática do ato de alienação judicial, arbitrando a comissão em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a cargo do arrematante, ou ainda, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, pelo(a) exequente ou executado(a) em caso de adjudicação, remissão ou suspensão da execução após a prática de atos pelo(a) leiloeiro(a) acima nomeado(a).

VII - O leilão/praça poderá ser realizado nas modalidades: presencial ou on-line, concomitantemente, nos termos do art. 879, II, do CPC.

VIII - Intime-se o credor hipotecário, Banco do Brasil S/A, por meio de seu advogado constituído.

IX - No mais, cumpra o leiloeiro nos termos do art. 886 e 887 do CPC.

Cumpra-se com as cautelas de sempre.

Nos moldes do artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás – CGJGO cópia deste despacho/decisão servirá como ofício/mandado.

Autorizo o(a) senhor(a) Coordenador/Gestora a assinar todos os atos para o integral cumprimento deste *decisum*, mediante cópia do presente.

Intimem-se.

GOIÂNIA, data e hora da assinatura eletrônica.

Abilio Wolney Aires Neto

Juiz de Direito

(*sigla*)