



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Silvânia
Edifício do Fórum Homero Machado Coelho

Valor: R\$ 379.994,74
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial
SILVÂNIA - VARA CÍVEL
Usuário: - Data: 14/06/2024 17:50:28

Número do Processo: 0425688-67.2016.8.09.0144

Polo Ativo: Banco do Brasil S/A

Polo Passivo: -----

Serventia: Silvânia - Vara Cível

DECISÃO

Trata-se de petição incidental apresentada por ----- e outros, requerendo o cancelamento do leilão judicial designado para o dia 10/06/2024, no âmbito da execução de título extrajudicial promovida por Banco do Brasil S/A. Os executados alegam nulidades processuais que impedem a realização válida da alienação judicial do imóvel penhorado, conhecido como -----.

Os executados, ----- e outros, sustentam a existência de nulidades no procedimento expropriatório, destacando que tais matérias constituem questões de ordem pública, suscetíveis de análise a qualquer tempo e grau de jurisdição, inclusive de ofício, conforme disposto no art. 518 do Código de Processo Civil. Argumentam que a -----, onde exercem atividade rural, é impenhorável por se tratar de pequena propriedade rural produtiva, utilizada para subsistência familiar, conforme art. 833, inciso VIII, do CPC e art. 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal.

Ademais, apontam a ausência de intimação de credor pignoratício, a defasagem na avaliação do imóvel devido ao lapso temporal e a ausência de fotos do imóvel no site do leiloeiro como fundamentos adicionais para a suspensão do leilão. Os executados juntaram aos autos documentação comprobatória, incluindo notas de compra de insumos, declarações de vizinhos, notas de venda de gado de corte, comprovantes de endereço, documentos da SEFAZ e AGRODEFESA, e laudo de avaliação.

As questões relativas à validade do procedimento de cumprimento de sentença e dos atos executivos subsequentes são de ordem pública e podem ser arguidas a qualquer tempo, conforme disposto no art. 518 do CPC. No presente caso, os executados apontam diversas nulidades que, em tese, poderiam invalidar o leilão designado para o dia 10/06/2024.

A pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, é impenhorável para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, conforme previsto no art. 833, inciso VIII, do CPC, e no art. 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal. Os executados apresentaram documentos que indicam que a ----- possui área inferior a um módulo fiscal e é utilizada para criação, engorda e venda de gado, atividade que garante a subsistência familiar. Assim, há indícios de que a propriedade pode ser considerada impenhorável.

Os executados alegam que o credor pignoratício, Cooperativa Agroindustrial dos Produtores Rurais do Sudoeste Goiano – COMIGO, não foi intimado do ato expropriatório. A intimação dos credores com penhora anteriormente averbada é requisito indispensável para a validade da adjudicação ou alienação judicial do bem, conforme disposto no art. 889, inciso V, do CPC. A ausência dessa intimação configura nulidade do ato expropriatório.

A última avaliação do imóvel foi realizada há mais de 13 meses, o que, segundo a jurisprudência, pode justificar a realização de uma nova avaliação, conforme previsto no art. 873, II, do CPC. Os executados juntaram laudo particular que aponta um valor significativamente superior ao atribuído na avaliação oficial, indicando a possibilidade de alteração no valor do imóvel.

A Resolução n.º 236/2016 do CNJ e o art. 887, § 2º, do CPC exigem que o edital de leilão judicial contenha, sempre que possível, a ilustração dos bens leiloados, com imagens reais dos imóveis. A ausência de fotos do imóvel no site do leiloeiro pode comprometer a ampla divulgação do leilão e prejudicar a obtenção de lances justos, configurando violação ao devido processo legal.

Diante do exposto, e considerando a urgência da matéria, **SUSPENDO LIMINARMENTE** o leilão judicial designado para o dia 10/06/2024, referente ao imóvel -----, matrícula n.º 6.888 do CRI de Silvânia/GO.



DETERMINO a intimação da parte exequente, Banco do Brasil S/A, para que se manifeste sobre a presente petição incidental, no prazo de 10 (dez) dias, especialmente quanto aos seguintes pontos:

1. Impenhorabilidade da pequena propriedade rural, conforme alegado pelos executados;
2. Ausência de intimação do credor pignoratício, Cooperativa Agroindustrial dos Produtores Rurais do Sudoeste Goiano – COMIGO;
3. Defasagem da avaliação do imóvel e necessidade de nova avaliação, conforme art. 873 do CPC;
4. Ausência de fotos do imóvel no site do leiloeiro, conforme exigência do art. 887, § 2º, do CPC e da Resolução n.º 236/2016 do CNJ.

Após a manifestação do exequente, **VOLTEM-ME** os autos conclusos para decisão final sobre o pedido de cancelamento do leilão e demais pedidos formulados pelos executados.

INTIME-SE o leiloeiro Álvaro Leilões, por meio eletrônico, para que proceda à imediata retirada do lote de seu sítio eletrônico, a fim de evitar futuros prejuízos, até ulterior deliberação deste juízo.

CUMPRA-SE.

(i) Nos moldes do artigo 136, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás — CGJGO, a cópia deste ato judicial servirá como mandado de citação, intimação, ofício, alvará judicial e, inclusive, carta precatória.

Silvânia–GO. Publicado, datado, assinado e registrado eletronicamente.

Adenito Francisco Mariano Júnior
Juiz de Direito

Avenida Dom Bosco, Qd. 13, Lt. 10/22, Parque Residencial Anchieta, Silvânia–GO, CEP 75.180-000
Telefone (62) 3332-1226 - E-mail: comarcadesilvania@tjgo.jus.br



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/06/2024 14:54:15

Assinado por ADENITO FRANCISCO MARIANO JUNIOR

Localizar pelo código: 109687615432563873837551973, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>