



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

3ª Câmara Cível (camaracivel3@tjgo.jus.br)

Gabinete do Desembargador Sérgio Brito Teixeira e Silva

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5116019-12.2026.8.09.0181

COMARCA DE QUIRINÓPOLIS

AGRAVANTE: ADELARDO JOAQUIM MARTINS DA SILVA

AGRAVADO: BANCO DO BRASIL S/A

RELATOR: DES. SÉRGIO BRITO TEIXEIRA E SILVA

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMÓVEL RURAL. DISCREPÂNCIA DE VALORES. EXCESSO DE PENHORA. PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que, em sede de cumprimento de sentença, homologou laudo de avaliação de imóvel rural elaborado por Oficial de Justiça, indeferiu o pedido de nova avaliação por perito e manteve a penhora sobre a totalidade do bem, rejeitando a alegação de excesso de execução.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO:

2. Há duas questões em discussão, a saber: (i) definir se é necessária a realização de nova avaliação do imóvel penhorado por perito especializado diante da discrepância de valores apresentada; e (ii) estabelecer se há excesso de penhora passível de redução.



III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. A avaliação de bens penhorados, como regra geral, é feita por Oficial de Justiça. Contudo, tratando-se de imóvel rural de grande extensão e elevado valor econômico, a expressiva divergência entre o laudo oficial e o parecer técnico particular, subscrito por engenheiro agrônomo, configura fundada dúvida quanto ao valor atribuído, justificando a nomeação de perito especializado, a teor dos arts. 870, parágrafo único, e 873, inc. III, do CPC.

4. Configura-se excesso de penhora quando o valor do bem constricto excede em dezenas de vezes o montante do crédito exequendo. Sendo o imóvel suscetível de cômoda divisão, impõe-se a redução da constrição à fração ideal suficiente para a garantia da execução, em observância ao princípio da menor onerosidade ao devedor preconizado nos arts. 805 e 874, inc. I, do CPC.

IV. DISPOSITIVO:

5. Recurso conhecido e provido.

Tese(s) de Julgamento: 1. Em cumprimento de sentença, havendo fundada dúvida sobre o valor de imóvel rural de grande extensão e complexidade, evidenciada por divergência significativa com laudo particular, é cabível a realização de nova avaliação por perito especializado. 2. Constatado que o valor do bem penhorado supera consideravelmente o crédito exequendo e sendo o imóvel divisível, é devida a redução da penhora à fração ideal suficiente à garantia da dívida.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 805, 870, parágrafo único, 873, inc. III, e 874, inc. I.

Jurisprudência relevante citada: TJGO, Agravo de Instrumento nº 5816465-48.2025.8.09.0103; TJGO, Agravo de Instrumento nº 5695946-75.2025.8.09.0125; TJGO, Agravo de Instrumento nº 5866995-20.2025.8.09.0018, TJGO, Agravo de Instrumento, 6008168-32.2025.8.09.0115.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de agravo de instrumento, interposto por **ADELARDO JOAQUIM MARTINS DA SILVA** contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Quirinópolis/GO, nos autos do cumprimento de sentença ajuizado por **BANCO DO BRASIL S/A**.

A decisão recorrida foi proferida nos seguintes termos (mov. 226):

Ante o exposto, por não vislumbrar fundada dúvida quanto ao valor atribuído ao imóvel penhorado, nem a presença de erro, dolo ou insuficiência técnica no laudo oficial, **INDEFIRO** o pedido de realização de nova avaliação por perito nomeado judicialmente. **HOMOLOGO**, para os devidos fins de direito, a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça (evento 207), que estimou o imóvel rural penhorado em R\$ 12.160.580,57 (doze milhões, cento e sessenta mil, quinhentos e oitenta reais e cinquenta e sete centavos). **DETERMINO** o regular prosseguimento da execução, com a publicação de edital para alienação judicial do bem, observadas as formalidades legais.



O Recorrente interpôs recurso de agravo de instrumento visando a reforma da decisão.

Em suas razões, alega a insuficiência técnica do laudo elaborado pelo Oficial de Justiça, apontando a ausência de rigor metodológico e de descrição adequada das características agrônômicas do imóvel.

Argumenta que há expressiva discrepância entre o valor oficial (R\$ 12.160.580,57) e o laudo particular apresentado (R\$ 19.954.911,59). Aduz, ainda, excesso de constrição, uma vez que o bem penhorado supera em aproximadamente 26 vezes o crédito exequendo (R\$ 458.081,48), sendo o imóvel suscetível de cômoda divisão.

Ao final, requer o recebimento do recurso com efeito suspensivo para obstar o prosseguimento dos atos executivos. No mérito, pugna pelo conhecimento e provimento do agravo de instrumento para determinar a realização de nova avaliação por perito especializado e a redução da penhora à fração ideal suficiente à satisfação do crédito.

Preparo recursal recolhido (mov. 17).

Intimado, o Recorrido apresentou contrarrazões (mov. 25) aduzindo que a avaliação por Oficial de Justiça atende aos ditames legais e goza de presunção de veracidade, sendo o laudo particular insuficiente para desconstituí-la. Sustenta a inocorrência de excesso de execução, visto que eventual saldo remanescente em leilão será devolvido ao devedor.

Ao final, requer o desprovimento do recurso.

É a síntese necessária.

DECIDO.

Consigno que o artigo 932, inciso V, do Código de Processo Civil e o artigo 138 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás autorizam a prolação de decisão unipessoal pelo relator.

O Superior Tribunal de Justiça – STJ, por meio da Súmula 568, também permite que o relator decida monocraticamente. Dito isso, passo ao exame do caso.

1. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos extrínsecos e intrínsecos, conheço do recurso interposto.

2. MÉRITO RECURSAL

A controvérsia cinge-se em verificar a regularidade da avaliação do imóvel penhorado realizada por Oficial de Justiça e a ocorrência de excesso de penhora.

A regra geral no ordenamento jurídico é de que a avaliação dos bens penhorados seja realizada por Oficial de Justiça (art. 870, *caput*, do CPC). Contudo, o parágrafo único do mesmo dispositivo prevê a nomeação de avaliador quando forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar.

Ademais, o art. 873, inciso III, do CPC autoriza nova avaliação quando o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

No caso em exame, trata-se de imóvel rural de grande extensão (196,19074 hectares), avaliado de forma sumária pelo Oficial de Justiça em R\$ 12.160.580,57. O Recorrente apresentou



laudo técnico particular, subscrito por engenheiro agrônomo, que aponta o valor de R\$ 19.954.911,59, evidenciando uma discrepância superior a R\$ 7 milhões.

Considerando a complexidade inerente à avaliação de propriedades rurais de grande porte, que envolve análise de tipo de solo, topografia, recursos hídricos e capacidade produtiva, a avaliação simplificada realizada pelo meirinho não oferece a segurança necessária.

A expressiva diferença entre as avaliações caracteriza a fundada dúvida exigida pela lei, tornando imperiosa a nomeação de perito especializado.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PENHORADO. HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO REALIZADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. FUNDADA DÚVIDA SOBRE O VALOR AVALIADO. DETERMINAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO POR PERITO JUDICIAL. RECURSO PROVIDO.I. CASO EM EXAME1. Agravo de instrumento interposto pelo Espólio de Alzira Soares Faria contra decisão proferida nos autos de cumprimento de sentença de ação de indenização, em que se homologou o laudo de avaliação do imóvel rural penhorado, elaborado por oficial de justiça, e se indeferiu o pedido de nova avaliação por perito especializado.II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO2. A questão em discussão consiste em saber se a avaliação do imóvel rural, realizada por oficial de justiça avaliador, pode ser considerada suficiente à luz da complexidade e do valor do bem, ou se é necessária a realização de nova perícia técnica por profissional habilitado.III. RAZÕES DE DECIDIR3. O artigo 873 do CPC admite nova avaliação judicial quando houver erro, dolo, alteração posterior do valor ou fundada dúvida sobre a avaliação anterior, sendo esta última hipótese aplicável ao caso concreto.4. A avaliação realizada por oficial de justiça possui presunção relativa de veracidade, mas tal presunção pode ser afastada quando existirem elementos objetivos capazes de demonstrar insuficiência técnica diante da natureza do bem avaliado.5. O imóvel em questão possui área de 307,6378 hectares e valor estimado em mais de R\$ 24 milhões, circunstância que exige avaliação técnica detalhada, considerando aspectos como aptidão agrícola, benfeitorias, áreas de preservação e restrições ambientais, não contemplados no laudo simplificado com base em valores médios regionais.6. A ausência desses parâmetros técnicos configura fundada dúvida sobre o valor atribuído, o que justifica a realização de nova avaliação por perito judicial especializado, em consonância com o princípio da execução pelo meio menos gravoso ao devedor e da busca da verdade material.7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás reconhece a necessidade de perícia técnica nos casos em que o valor e a complexidade do bem penhorado tornam a avaliação simplificada inadequada.IV. DISPOSITIVO E TESERecurso provido.Tese de julgamento: A existência de fundada dúvida sobre o valor de imóvel rural de alta complexidade e expressivo valor, avaliado de forma simplificada



por oficial de justiça, justifica a realização de nova avaliação por perito judicial especializado. A presunção de legitimidade do laudo oficial pode ser afastada quando ausentes critérios técnicos compatíveis com a natureza do bem penhorado. A atuação de perito técnico é medida de prudência processual indispensável à justa composição da execução, conforme o art. 873, III, do CPC. Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 805 e 873, III. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.786.046/RJ, Rel. Min. Moura Ribeiro, 3ª Turma, j. 09.05.2023; TJGO, AI 5309666-08.2025.8.09.0051, Rel. Des. Ricardo Luiz Nicoli, j. 11.08.2025; TJGO, AI 5778058-66.2024.8.09.0051, Rel. Des. Péricles di Montezuma Castro Moura, j. 14.02.2025. Referência: (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Cível -> AGRAVO DE INSTRUMENTO, 3ª Câmara Cível, 5866995-20.2025.8.09.0018, DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA - (DESEMBARGADOR), publicado em 13/02/2026 12:15:43)

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA DE REQUISITOS LEGAIS. FUNDADA DÚVIDA SOBRE O VALOR ATRIBUÍDO AO BEM. DISCREPÂNCIA SIGNIFICATIVA. NOVA AVALIAÇÃO DETERMINADA. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de execução de título extrajudicial, rejeitou impugnação ao laudo de avaliação e homologou o laudo que atribuiu o valor de R\$ 120.000,00 ao imóvel penhorado. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Determinar se o laudo de avaliação elaborado pelo oficial de justiça atende aos requisitos formais e materiais do art. 872 do Código de Processo Civil e se há fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem que autorize nova avaliação nos termos do art. 873 do mesmo diploma legal. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O art. 872 do Código de Processo Civil estabelece requisitos formais mínimos que devem constar no laudo de avaliação, exigindo não apenas a indicação numérica do valor atribuído ao bem, mas também a especificação detalhada do bem avaliado, com suas características particulares e estado de conservação. 4. A descrição pormenorizada das características do bem constitui elemento essencial para a validade do ato avaliatório, pois somente com ela torna-se possível aferir a adequação do valor atribuído e exercer o contraditório de forma efetiva. 5. O laudo oficial não contém descrição pormenorizada das dimensões da área construída, das benfeitorias existentes, da localização específica, da distância do centro urbano, das confrontações, da existência de infraestrutura básica, da topografia do terreno ou dos recursos naturais inseridos na área avaliada. 6. O laudo não apresenta indicação dos parâmetros de mercado utilizados para se chegar ao valor atribuído, não havendo menção a imóveis similares vendidos ou anunciados na região, valores médios praticados no mercado local, fonte de pesquisa ou



metodologia empregada. 7. A deficiência constatada não é meramente formal, mas constitui vício substancial que compromete a própria essência do ato avaliatório, pois impede que as partes e o juízo possam aferir a correção do valor atribuído e exercer adequadamente o contraditório. 8. O agravado/exequente reconheceu expressamente a insuficiência de informações na avaliação promovida pelo oficial de justiça, requerendo sua complementação. 9. O art. 873 do Código de Processo Civil admite nova avaliação quando qualquer das partes arguir fundamentadamente erro na avaliação, quando houver majoração ou diminuição no valor do bem ou quando o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído. 10. A parte agravante trouxe aos autos laudo técnico particular elaborado por profissional habilitada no mercado imobiliário, que avaliou o mesmo imóvel em R\$ 150.000,00, utilizando metodologia comparativa de mercado prevista na NBR 14.653 da ABNT. 11. A divergência de R\$ 30.000,00 entre as duas avaliações representa percentual expressivo de 25% sobre o valor da avaliação oficial, o que não pode ser considerado mera variação natural ou margem de tolerância aceitável. 12. A discrepância revela a existência de fundada dúvida sobre o valor real do bem, especialmente quando a avaliação particular foi elaborada com metodologia técnica reconhecida e empregada no mercado imobiliário, ao passo que a avaliação oficial não apresenta fundamentação ou indicação dos critérios utilizados. 13. A jurisprudência deste Tribunal admite a realização de nova avaliação quando demonstrada fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem, especialmente quando há discrepância significativa entre a avaliação oficial e elementos de prova trazidos pela parte impugnante. 14. A presunção de veracidade dos atos praticados pelo oficial de justiça é relativa e pode ser elidida quando demonstrada fundada dúvida sobre sua correção. 15. A determinação de nova avaliação não implica prejuízo ao exequente ou à celeridade processual, mas contribui para a segurança jurídica e para a legitimidade do processo executivo, evitando tanto a expropriação do patrimônio do executado por valor inferior ao real quanto a realização de leilão por preço vil. 16. O processo de execução tem por escopo a satisfação do crédito do exequente, mas deve respeitar os limites da proporcionalidade e da menor onerosidade para o executado, conforme preconiza o art. 805 do Código de Processo Civil. IV. DISPOSITIVO E TESE 17. Agravo de instrumento conhecido e provido. Tese de julgamento: 1. O laudo de avaliação deve atender aos requisitos formais e materiais do art. 872 do Código de Processo Civil, especificando detalhadamente as características do bem avaliado e indicando os parâmetros e a metodologia utilizados para se chegar ao valor atribuído, sob pena de nulidade. 2. A existência de discrepância significativa entre o valor atribuído ao bem pelo oficial de justiça e aquele indicado em laudo técnico particular apresentado pela parte justifica a realização de nova avaliação, nos termos do art. 873, incisos I e III, do Código de Processo Civil. 3. A presunção de veracidade dos atos praticados pelo oficial de justiça é relativa e



pode ser elidida quando demonstrada fundada dúvida sobre a correção da avaliação, especialmente diante de deficiências formais e materiais do laudo e da apresentação de contraprova técnica. Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 805, 872 e 873. Jurisprudência relevante citada: TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO, Recursos, Agravos, Agravo de Instrumento, 5788621-69.2025.8.09.0024, relator des. Roberta Nasser Leone, 6ª Câmara Cível, julgado em 13/11/2025; TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO, Recursos, Agravos, Agravo de Instrumento, 5504837-56.2025.8.09.0000, relator des. Rodrigo de Silveira, 2ª Câmara Cível, julgado em 03/10/2025; TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO, Recursos, Agravos, Agravo de Instrumento 5861472-53.2023.8.09.0032, relator des. Sebastião José de Assis Neto, 4ª Câmara Cível, julgado em 07/05/2024; TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO, Recursos, Agravos, Agravo de Instrumento 5563490-62.2021.8.09.0171, relator des. Guilherme Gutemberg Isac Pinto, 5ª Câmara Cível, julgado em 24/01/2022. Referência: (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Cível -> Agravo de Instrumento, 7ª Câmara Cível, 5816465-48.2025.8.09.0103, SEBASTIÃO LUIZ FLEURY - (DESEMBARGADOR), publicado em 25/11/2025 16:38:13)

No tocante ao excesso de penhora, o art. 805 do CPC consagra o princípio da menor onerosidade da execução.

Em consonância, o art. 874, inciso I, do CPC autoriza a redução da penhora aos bens suficientes se o valor constrito for consideravelmente superior ao crédito do exequente.

Verifica-se que o crédito exequendo perfaz R\$ 458.081,48, enquanto o bem constrito, mesmo pela avaliação oficial originária, ultrapassa a monta de R\$ 12 milhões (cerca de 26 vezes o valor da dívida).

Sendo o imóvel rural material e juridicamente suscetível de cômoda divisão, a manutenção da penhora sobre a totalidade do bem configura onerosidade excessiva e desproporcional.

A propósito:

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE DO LAUDO. AUSÊNCIA DE PROVA DE ERRO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. STAY PERIOD. BEM ESSENCIAL. SUSPENSÃO DE ATOS CONSTRITIVOS. EXCESSO DE PENHORA. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. REDUÇÃO DA CONSTRIÇÃO. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA.I. CASO EM EXAME:1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou impugnação ao laudo de avaliação, homologou o valor de imóveis rurais penhorados e determinou a suspensão do feito em razão de recuperação judicial; o agravante alega nulidade por ausência de fundamentação, vícios na avaliação, efeitos do stay period e excesso de penhora.II.



QUESTÃO EM DISCUSSÃO:2. A questão sub examine envolve: (i) a nulidade da decisão por ausência de fundamentação; (ii) a validade do laudo de avaliação judicial; (iii) os efeitos da recuperação judicial sobre atos constitutivos em execução individual; (iv) a ocorrência de excesso de penhora e possibilidade de redução.III. RAZÕES DE DECIDIR:3. A decisão judicial devidamente motivada, ainda que de forma concisa, atende ao art. 93, IX, da CF e ao art. 489 do CPC, não havendo nulidade;4. Com a vigência da Lei n.º 14.112/2020, a competência do juízo recuperacional para suspender atos constitutivos limita-se aos bens essenciais durante o stay period;5. Reconhecida a essencialidade do bem pelo juízo universal, impõe-se a suspensão dos atos expropriatórios pelo prazo legal;6. O laudo de avaliação elaborado por oficial de justiça goza de presunção relativa de veracidade e legitimidade, sendo sua desconstituição condicionada à prova de erro, dolo ou inconsistência relevante;7. A mera discordância da parte, desacompanhada de prova documental idônea, não autoriza nova avaliação, conforme arts. 872 e 873 do CPC e entendimento sumulado;8. Verificada significativa desproporção entre o valor da dívida e o bem penhorado, configura-se excesso de penhora;9. O princípio da menor onerosidade impõe a redução da constrição, quando possível a divisão cômoda do bem para satisfação do crédito.IV. DISPOSITIVO E TESE:10. Recurso conhecido e parcialmente provido para determinar a suspensão dos atos constitutivos durante o stay period e a redução da penhora à extensão suficiente à satisfação do crédito.Tese(s) de julgamento:: 1. A fundamentação sucinta, desde que suficiente à resolução da controvérsia, não configura nulidade da decisão judicial; 2. O laudo de avaliação elaborado por oficial de justiça somente pode ser afastado mediante prova concreta de erro, dolo ou inconsistência relevante; 3. A suspensão de atos constitutivos em execução individual, no contexto de recuperação judicial, restringe-se a bens essenciais durante o stay period; 4. Configura excesso de penhora a constrição de bem cujo valor supera significativamente o crédito executado, impondo-se sua redução quando possível a divisão do bem; 5. O princípio da menor onerosidade do executado orienta a adequação da penhora aos limites necessários à satisfação do crédito. Referência: (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Cível -> Agravo de Instrumento, 6ª Câmara Cível, 6008168-32.2025.8.09.0115, FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO - (DESEMBARGADOR), publicado em 27/04/2026 17:26:21)

Ementa: Direito Processual Civil. Agravo De Instrumento. Execução De Título Extrajudicial. Penhora De Imóvel Rural. Excesso De Constrição. Bem Divisível. Redução Da Penhora. Leilão. Recurso Provido. Caso em exame1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que manteve a alienação judicial da integralidade de imóvel rural para satisfação de dívida nos autos de ação de execução.2. O agravante alega nulidade do procedimento expropriatório por excesso de penhora. Defende a possibilidade de divisão do bem e requer nova avaliação técnica.



Reitera, ainda, a tese de impenhorabilidade da pequena propriedade rural.3. O juízo de origem manteve a expropriação da totalidade do imóvel, com designação de leilão.II. Questão em discussão4. A questão em discussão consiste em definir:(i) se a penhora sobre a integralidade de imóvel rural, quando apenas parte foi constrita, configura excesso de execução;(ii) se é cabível a limitação da penhora à fração suficiente para a satisfação do débito; (iii) se a ausência de pedido formal de divisão do imóvel impede a aplicação do princípio da menor onerosidade.III. Razões de decidir5. A execução deve observar o princípio da menor onerosidade (CPC, art. 805), sem prejuízo do direito do credor.6. A grande discrepância entre o valor do débito e a avaliação do imóvel evidencia excesso de penhora.7. Tratando-se de bem divisível, deve a constrição limitar-se à fração necessária para quitação da obrigação, conforme previsão dos arts. 874, I, e 894, caput, do CPC.8. A jurisprudência do TJGO admite a redução da penhora quando configurado excesso, impondo-se a alienação apenas da parte proporcional ao crédito.9. O edital do leilão que previu a alienação da totalidade do imóvel afronta os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser cancelado.10. Quanto à alegação de impenhorabilidade e nulidade da avaliação, estas matérias já foram objeto de análise em recursos anteriores e estão acobertadas pela preclusão.IV. Dispositivo e tese11. Agravo de instrumento conhecido e provido para suspender o leilão designado e determinar a limitação da penhora à fração necessária do imóvel, com individualização a ser realizada pelo juízo de origem.Tese de julgamento: "1. A alienação judicial deve observar o princípio da menor onerosidade, de modo que a penhora de imóvel em valor muito superior ao débito configura excesso de constrição. 2. Sendo o imóvel rural divisível, a penhora deve se restringir à fração suficiente para o pagamento da dívida, encargos e custas, sem prejuízo do credor."Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 805, 843, 874, I, e 894, caput.Jurisprudência relevante citada: TJGO, AI nº 0102656-26.2020.8.09.0000, Rel. Des. Leobino Valente Chaves, 2ª Câmara Cível, j. 05.05.2020; TJGO, AI nº 5396662-81.2021.8.09.0137, Rel. Des. Reinaldo Alves Ferreira, j. 11.04.2023. Referência: (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Cível -> Agravo de Instrumento, 10ª Câmara Cível, 5695946-75.2025.8.09.0125, SILVÂNIO DIVINO DE ALVARENGA - (DESEMBARGADOR), publicado em 10/10/2025 17:38:49)

Portanto, a decisão agravada deve ser reformada para determinar a realização de nova avaliação por perito técnico e a devida readequação da penhora à fração ideal suficiente para a garantia da execução.

3. DISPOSITIVO

Isso posto, **CONHEÇO e DOU PROVIMENTO ao recurso de agravo de instrumento**, para reformar a decisão agravada, determinando a realização de nova avaliação do imóvel rural



por perito especializado a ser nomeado pelo juízo singular, bem como a posterior redução da penhora à fração ideal do bem suficiente à garantia do crédito exequendo.

Cientifique-se o juízo de 1º grau do teor desta monocrática.

Proceda-se às providências de praxe.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia/GO, documento datado e assinado eletronicamente.

Desembargador **SÉRGIO BRITO TEIXEIRA E SILVA**

Relator

