ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
9ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ

DECISÃO

Processo: 0025984-41.2004.8.11.0041.

EXEQUENTE: JOSE APARECIDO DE OLIVEIRA
ESPÓLIO: WALTER TAPIAS TETILLA
INVENTARIANTE: RAISSA MONTEIRO TETILLA, REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME

Vistos etc.

Trata-se de execução de título extrajudicial movida por José Aparecido de Oliveira em face do Espólio de Walter Tapias Tetilla, em que o exequente, mediante petição de Num. 242803162 e planilha de Num. 242803953, após o abatimento de levantamento parcial de R$ 1.287.198,26 via alvará eletrônico de Num. 242126873, apontou saldo devedor remanescente de R$ 3.715.641,36 posicionado em 28/07/2026, requerendo a homologação dos cálculos e a realização de atos expropriatórios sobre os imóveis penhorados denominados "Fazenda Buritis" (matrícula nº 14.012 do CRI de Cáceres/MT, avaliada em R$ 7.158.630,00 no Num. 180303215) e "Fazenda Buriti II" (matrícula nº 20.390 do 1º CRI de Tangará da Serra/MT, avaliada em R$ 2.501.600,00 no Num. 218433685).

O executado, representado pela Inventariante Judicial (Num. 247477357), manifestou-se apresentando ressalvas genéricas quanto aos critérios dos cálculos sem apontar valor incontroverso, alegou excesso de penhora em razão da soma das avaliações atingir R$ 9.660.230,00 frente ao saldo executado (art. 874, I, do CPC), anuiu com a alienação da Fazenda Buritis e pleiteou a realização de nova avaliação ou esclarecimentos complementares quanto à Fazenda Buriti II em virtude de sobreposição de área e ausência de posse direta pelo espólio.

Em impugnação de Num. 252188286, o exequente refutou as alegações da inventariante, aduzindo a preclusão dos cálculos ante a ausência de planilha discriminada do devedor, a inexistência de excesso de penhora considerando a possibilidade legal de arrematação em segunda praça por até 50% da avaliação, a higidez do laudo de avaliação da Fazenda Buriti II e reiterou a necessidade de alienação judicial com ordem sucessiva.

É o relatório.

Decido.

De início, impõe-se a homologação da memória de cálculo discriminada trazida pelo exequente (Num. 242803162 e Num. 242803953). A inventariante judicial limitou-se a veicular ressalvas genéricas, desprovidas de impugnação específica dos índices adotados (INPC e juros moratórios de 1% ao mês pactuados no título) e sem acostar demonstrativo discriminado do valor que entende correto, restando inobservado o ônus processual da impugnação específica, razão pela qual deve ser fixado o saldo devedor remanescente em R$ 3.715.641,36 (três milhões, setecentos e quinze mil, seiscentos e quarenta e um reais e trinta e seis centavos), posicionado em 28/07/2026.

Quanto à alegação de excesso de penhora e pedido de redução constritiva (art. 874, I, do CPC), indefiro o pleito. A mera soma formal das avaliações não consubstancia excesso de garantia, tendo em vista que, em eventual segunda tentativa ou alienação judicial, o bem poderá ser alienado por até 50% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC), patamar que, em relação ao primeiro imóvel, não perfaz a totalidade do saldo exequendo somado aos encargos legais e despesas processuais. A menor onerosidade da execução (art. 805 do CPC) não pode inviabilizar o direito do credor à satisfação do crédito (art. 797 do CPC).

Do mesmo modo, rejeito o pedido de nova avaliação pericial da Fazenda Buriti II. O laudo lavrado pela Oficiala de Justiça Avaliadora (Num. 218433685) baseou-se em vistoria *in loco* e georreferenciamento, precificando adequadamente a situação jurídica e fática do bem ("documento sem posse"), não se vislumbrando qualquer das hipóteses do art. 873 do Código de Processo Civil. A salvaguarda de eventuais adquirentes dar-se-á com a expressa menção de tais peculiaridades na publicidade da alienação (art. 886, I e VI, do CPC).

Tratando-se de expropriação executiva, dispõe o art. 879 do CPC que a alienação far-se-á por iniciativa particular (inciso I) ou em leilão judicial eletrônico ou presencial (inciso II), modalidade que melhor atende à celeridade e efetividade processual.

Assim, nomeio profissional da Empresa MARCA LEILÕES E NEGÓCIOS S.A, CNPJ: 23.871.860/0001-04, Endereço: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 1856 - Sala 1403 - Bosque da Saúde - CEP 78050-000, Fones de contato: (65) 4052-9042 / (67) 99987-1407 / (67) 99991-1605, E-mails de contato: contatomarcaleiloes@gmail.com / leiloeiromarcelo@gmail.com, MARCELO CARNEIRO BERNARDELLI, Leiloeiro Público Oficial Matrícula 87 | JUCEMAT, Leiloeiro Rural, Matrícula 88 | FAMATO.

Ademais, o auxiliar da justiça eleito pelo Juízo para realização do trabalho é profissional de sua confiança, e neste sentido, deve ser nomeado para que goze da presunção de imparcialidade, guardando equidistância em relação aos litigantes.

Intime-se o corretor da nomeação.

Deverá a parte exequente, juntamente com o corretor, providenciar os meios úteis e necessários para dar publicidade à venda do imóvel mediante publicação de anúncios em classificados de jornais, internet e outros possíveis, a alienação ocorrerá até o dia **26/02/2027** (art. 880, § 1º, do NCPC).

Fixo como valor mínimo para a venda como sendo 50% do valor da avaliação, evitando-se preço vil nos termos do artigo 891 do CPC.

O pagamento poderá ser feito com entrada de no mínimo 30%, a ser depositado em conta judicial, podendo ser parcelado o restante em até 10 (dez) vezes.

Devido à possibilidade de parcelamento, determino como garantia para efetivo pagamento o próprio imóvel a ser alienado, sendo que durante o pagamento o imóvel será gravado de hipoteca judicial.

As parcelas serão todas do mesmo valor e terão o vencimento no dia imediatamente correspondente ao depósito da entrada dos meses subsequentes, com a devida correção.

Arbitro a comissão do corretor em 5% (cinco por cento) do valor obtido caso haja a transação, que correrá por conta da parte adquirente.

A oferta deverá constar em pelo menos 03 (três) jornais de grande circulação (a publicação constará o prazo final, local, preço mínimo, possibilidade de parcelamento, conforme já determinado anteriormente), devendo o exequente adiantar ao corretor os respectivos custos.

Determino que seja comunicado o devedor e sua cônjuge, se casado for, eventual credor hipotecário, bem como eventual credor das penhoras antecedentes acerca da presente alienação, bem como o juízo do inventário.

Posto isso, HOMOLOGO o saldo devedor remanescente em R$ 3.715.641,36 (três milhões, setecentos e quinze mil, seiscentos e quarenta e um reais e trinta e seis centavos), com data-base em 28/07/2026, devendo incidir juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC até o efetivo pagamento; REJEITO o pedido de redução de penhora e o pedido de nova avaliação; e DETERMINO os atos para alienação judicial nos moldes fixados.

Determino a suspensão do feito até a venda, após as comunicações.

Intime-se.

Cumpra-se.

Cuiabá/MT, data do ato indicada na assinatura digital.

(assinado digitalmente)
Gilberto Lopes Bussiki
Juiz de Direito