



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Santa Helena de Goiás

2ª Vara Cível

---

**Processo n.** 5433198-08.2023.8.09.0142

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

**Autor(a):** Simão Vieira Mota

**Réu:** Waldemar Bertoldo De Lima Neto E Outros

---

**DECISÃO**

Trata-se de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL proposta por **SIMÃO VIEIRA MOTA** em desfavor de **WALDEMAR BERTOLDO DE LIMA NETO, CLEUBER DE JESUS PEREIRA e JOSE HUMBERTO DE FREITAS FILHO**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Em decisão de evento 77, foi deferida a penhora do imóvel registrado sob o nº 8.603, de propriedade do coexecutado JOSE HUMBERTO DE FREITAS FILHO.

A avaliação do imóvel foi realizada no evento 115, ocasião em que a oficial de justiça certificou que no local funciona um hortifrutti (alugado) e que falou por ligação com o executado.

Em certidão de evento 137, foi certificado que, em 30/05/2025, houve o decurso de prazo para o coexecutado JOSE HUMBERTO DE FREITAS FILHO impugnar a penhora sobre o imóvel.

Em petição de evento 139, o coexecutado JOSE HUMBERTO DE FREITAS FILHO não concordou com a penhora do imóvel de matrícula 8.603. Alegou falta de defesa técnica por "abandono de causa" de sua advogada anterior, o que, segundo ele, configurou nulidade absoluta e lhe causou prejuízos. Sustentou que o imóvel penhorado era seu único bem de família, adquirido com valores de herança, e que havia excesso de execução. O executado requereu o desbloqueio da penhora e a suspensão do processo por 90 dias para providenciar a quitação da dívida.

Determinada a manifestação do exequente (ev. 152), este apresentou impugnação (ev. 157) rebatendo a alegação de nulidade, afirmando que o executado foi citado pessoalmente e que seu comparecimento espontâneo para constituir novo advogado supriu qualquer vício de comunicação, operando-

se a preclusão do direito de impugnar a penhora. Sobre a tese de bem de família, sustentou que o próprio executado informou residir em endereço diverso e que o imóvel penhorado tem finalidade comercial. Quanto ao excesso de execução, considerou a alegação genérica e inepta por não indicar o valor tido como correto. Ao final, requereu o não acolhimento da petição do executado, o reconhecimento da preclusão, a rejeição da alegação de excesso de execução, a condenação do executado por litigância de má-fé e em honorários advocatícios adicionais, bem como o prosseguimento da execução com a designação de leilão.

**É o relatório. DECIDO.**

Da análise dos autos, verifica-se que o executado foi regularmente citado e possuía advogada habilitada desde 25/07/2024, conforme registro processual, evidenciando que estava devidamente representado nos autos, não havendo falar em abandono de causa. Eventual inércia ou desídia da patrona constituída não configura nulidade processual, cabendo ao executado, se entender ter sofrido prejuízo, buscar a responsabilização civil por eventuais perdas e danos em ação própria, não sendo este o meio processual adequado para tal discussão.

Cumpre observar, ademais, que o executado foi cientificado do ato pela Oficial de Justiça, que entrou em contato telefônico no momento da avaliação do imóvel, ocasião em que poderia ter adotado as providências cabíveis para o exercício do contraditório e da ampla defesa, o que não ocorreu. Conforme certidão constante do evento 137, o prazo para impugnação da penhora transcorreu *in albis*, operando-se, portanto, a preclusão temporal quanto à discussão da constrição judicial. Assim, mostra-se intempestiva a insurgência apresentada no evento 139.

De todo modo, mesmo que superado o óbice processual, as alegações deduzidas não se sustentariam.

A certidão de avaliação (ev. 115) atesta que no imóvel penhorado funciona um hortifrutti alugado, inexistindo prova de que o bem seja utilizado como residência do executado ou de sua família, o que afasta a proteção conferida pela Lei nº 8.009/90.

Quanto ao alegado excesso de execução, a impugnação é genérica, sem indicação do valor tido como correto ou apresentação de planilha discriminada, razão pela qual a tese é inepta (art. 917, §3º, do CPC).

Dessa forma, rejeito integralmente a impugnação apresentada pelo coexecutado JOSE HUMBERTO DE FREITAS FILHO, mantendo hígida a penhora do imóvel de matrícula nº 8.603.

Em seguimento, **HOMOLOGO** a avaliação realizada no evento 115 e, considerando o pedido do exequente e o disposto no art. 880, do Código de Processo Civil, determino a realização judicial do bem matriculado sob o nº 8.603, penhorado e avaliado, conforme eventos 77 e 115, bem como seja realizada pela leiloeira CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR (CPF: 57059527168), que deverá ser intimada para o mister (telefones: (62) 9821-46560 e (62) 9997-19922; e-mail: vecchileilos@gmail.com).

O leilão poderá ser realizado por meio eletrônico (art. 882, do CPC).

O(A) leiloeiro(a) deverá observar o elencado no artigo 884, do CPC.

O edital deverá conter os requisitos previstos no artigo 886, do CPC, e deverá ser publicado no site [www.leiloesdajustica.com.br](http://www.leiloesdajustica.com.br), consoante disposição do artigo 887, § 2º, do CPC.

Em caso de êxito, o(a) leiloeiro(a) deverá receber o percentual de 5%, sobre o valor da venda, a ser pago pelo(a) Arrematante. Havendo adjudicação ou comissão, o percentual será de 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte Exequente, e, em caso de remição ou acordo, o percentual será de 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte Executada.

O bem não deverá ser alienado a preço vil, ou seja, inferior a sessenta por cento do valor da avaliação.

INTIME-SE o(a) leiloeiro(a) para designar as eventuais datas de realização do leilão.

Após, expeçam-se os editais, nos moldes do artigo 886, do CPC. A fixação e publicação dos editais se dará na forma do artigo 887, do CPC.

Encaminhe-se o edital ao(à) leiloeiro(a).

No caso de imóvel, intimem-se, por meio de AR, eventuais credores hipotecários e preferenciais inseridos na certidão de propriedade.

Intime-se a parte Exequente, por meio de seu procurador, sobre a data supracitada.

Comunique-se com o(a) leiloeiro(a) a fim de que tome as providências necessárias.

Proceda-se à intimação da parte executada sobre a alienação judicial, com, pelo menos, cinco dias de antecedência, bem como das demais pessoas elencadas no artigo 889, do CPC.

O pagamento deverá ser realizado com observância ao artigo 892, do CPC.

No caso de ser imóvel avaliado em partes (hectares ou alqueires), poderá haver arrematação somente do montante suficiente para saldar o débito, conforme atualização.

A Escrivania deve verificar a data da avaliação do bem, procedendo à nova avaliação se tiver data antiga (mais de um ano), realizando as providências que se fizerem necessárias. Além disso, deve remeter os autos ao Contador para atualização do débito, caso seja necessário, intimando-se, ao depois, as partes.

A Escrivania deve conferir se todos os atos legais foram cumpridos, tais como, auto de penhora, intimação da parte Executada e eventuais credores hipotecários e adquirentes, avaliação, etc.

Se for carta precatória, oficie-se ao Juízo deprecante juntando cópia do despacho, após o aprazamento, a fim de que sejam realizadas as providências e intimações necessárias.

Intime-se a parte exequente, averbando-se o seu procurador no sistema, para juntar certidão atualizada, no caso de imóvel penhorado, a fim de se verificar a prelação de penhoras em eventual concurso de credores, sob pena de arcar (a parte Exequente) com eventuais prejuízos.

Nos termos do artigo 826, do CPC, a parte Executada poderá remir a execução pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios.

Havendo arrematação, lavre-se a respectiva carta, nos moldes do artigo 901, do CPC. Intimem-se os demais credores.

Expeça-se certidão de inteiro teor da penhora, caso seja necessário.

Proceda-se com as demais providências necessárias.

Antes de qualquer providência para a realização do leilão, a parte Credora deve juntar certidão atualizada do imóvel. Caso seja necessário a análise da certidão, conclusos.

Intime(m)-se. Cumpra-se.

**Esta decisão vale como Carta Precatória de Citação/Intimação, Mandado de Citação/Intimação e ofício, nos termos do Provimento n. 002/2012, do Ofício-Circular n. 161/2020 e do art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial, dispensada a utilização de selo, nos termos do Provimento n. 10/2013, ambos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Goiás.**

Santa Helena de Goiás (GO), data e hora da assinatura digital.

**THALENE BRANDÃO FLAUZINO DE OLIVEIRA**

Juíza de Direito

(assinado digitalmente)