



Número: **1002691-75.2020.8.11.0037**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **3ª VARA CÍVEL DE PRIMAVERA DO LESTE**

Última distribuição : **27/05/2020**

Valor da causa: **R\$ 1.658.256,00**

Assuntos: **Compra e Venda, Liminar**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
JOAO ALFREDO VIECILI (EXEQUENTE)	
	VINICIUS EMIDIO CEZAR (ADVOGADO(A)) ANDRE LUIZ BOMFIM (ADVOGADO(A))
INDIANA AGRI COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE CEREAIS EIRELI (EXECUTADO)	
	EUCLIDES RIBEIRO DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO(A)) EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS (ADVOGADO(A))
ALEX PEREIRA (EXECUTADO)	
LOURDES IARA PICCOLI (EXECUTADO)	
THASSIA CHRISTINA DUARTE DE OLIVEIRA (EXECUTADO)	
	EDSON CORRÊA DA SILVA (ADVOGADO(A))
CHICAGO CORRETORA DE CEREAIS EIRELI - EPP (EXECUTADO)	

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
203252209	05/08/2025 14:42	Proferidas outras decisões não especificadas	Decisão	Decisão



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE – 3º VARA

1002691-75.2020.8.11.0037

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159)

JOAO ALFREDO VIECILI

INDIANA AGRI COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE CEREAIS EIRELI e outros (4)

Vistos.

Trata-se de Execução de Título Extrajudicial movido por **JOÃO ALFREDO VIECILI** em face de **INDIANA AGRI COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE CEREAIS EIRELI e outros**, todos qualificados nos autos.

Após alguns atos, o exequente pugnou pela conversão do arresto em penhora do imóvel registrado sob a matrícula nº 7.553 do CRI de Primavera do Leste (id 50983427). O pedido foi deferido e determinada a avaliação do imóvel (id 69414423).

Decisão converteu o arresto em penhora dos imóveis registrados sob as matrículas n. 22.882, 22.883, 23.857, 17.999 e 18.039 do CRI de Primavera do Leste/MT e o imóvel



registrado sob a matrícula n. 1775 do CRI de Novo São Joaquim/MT (id 101711401).

A parte executada impugnou a penhora dos imóveis de matrícula nº 22.882 e nº 22.883, alegando impenhorabilidade, por se tratar de bem de família (id 102768807).

O exequente requereu o indeferimento do pedido (id 104947214) e, em seguida, informou o registro das penhoras, exceto da matrícula 18.038 (id 106967125).

Decisão indeferiu o pedido de impenhorabilidade dos bens e determinou a expedição do termo de penhora do imóvel registrado sob a matrícula 18.038 (id 110629704).

Acórdão negou provimento ao recurso de agravo de instrumento interposto pela parte executada (id 118396663).

O exequente requereu a avaliação dos imóveis penhorados (id 134592509) e comprovou o registro da penhora sob a matrícula nº 18.038 (id 140388462).

Avaliação do imóvel registrado sob a matrícula nº 7.553 do CRI de Primavera do Leste apresentado (id 154690353).

A parte executada se insurgiu contra a avaliação do imóvel de matrícula nº 7.553, requerendo nova avaliação por perito especializado (id 157351528).

O exequente requereu o aproveitamento das avaliações dos imóveis de matrícula nº 23.857 do CRI de Primavera do Leste e matrícula nº 1.775 do CRI de Novo São Joaquim, realizadas nos autos da execução nº 1002513-29.2020.8.11.0037 (id 160466108).

A parte executada manifestou contrariedade ao pedido (id 160951944).

Os imóveis de matrículas nº 22.882, nº 22.883, nº 18.038 e nº 17.999 do CRI de Primavera do Leste foram avaliados por oficial de justiça (id 161146130, id 161146131 e id 161146133).

A parte executada impugnou as avaliações dos imóveis de matrículas nº 7.553



do CRI de Primavera do Leste e matrícula nº 1.775 do CRI de Novo São Joaquim, requerendo a designação de perito especializado para realizar nova avaliação (id 161708346).

O exequente requereu a homologação das avaliações e designação de hasta pública (id 194766436).

Os autos vieram conclusos.

É o relato.

Fundamento e decido.

Compulsando os autos, verifica-se que consta avaliação do imóvel de matrícula nº 7.553 do CRI de Primavera do Leste (id 154690353) e das matrículas nº 22.882, nº 22.883, nº 18.038 e nº 17.999 do CRI de Primavera do Leste (id 161146130, id 161146131 e id 161146133), todas realizadas por oficial de justiça.

Consta, ainda, pedido de aproveitamento das avaliações dos imóveis de matrícula nº 23.857 do CRI de Primavera do Leste e matrícula nº 1.775 do CRI de Novo São Joaquim, realizadas nos autos da execução nº 1002513-29.2020.8.11.0037, formulado pelo exequente (id 160466108).

Embora intimada, a parte executada impugnou apenas as avaliações dos imóveis de matrículas nº 7.553 do CRI de Primavera do Leste e nº 1.775 do CRI de Novo São Joaquim, requerendo a designação de perito especializado, por considerar que as referidas avaliações estão abaixo do preço de mercado (id 161708346).

No entanto, verifica-se que o imóvel de matrícula nº 1.775 do CRI de Novo São Joaquim já está em processo de alienação por hasta pública nos autos da execução nº 1002513-29.2020.8.11.0037, de modo que torna desnecessária a análise da impugnação quanto ao valor da avaliação, bem como da designação de nova hasta pública.

Resta, portanto, a análise acerca da impugnação à avaliação do imóvel nº 7.553



do CRI de Primavera do Leste, nos termos formulados pela parte executada.

O auto de avaliação acostado ao id 154690353, datado de 06/05/2024, informa que o oficial de justiça se baseou em pesquisas de preços, anúncios e consulta a sites especializados em revenda de imóveis na internet, considerando, ainda, as benfeitorias e localização. Ao final, atribuiu ao imóvel o valor de global de R\$ 7.675.000,00 (sete milhões e seiscentos e setenta e cinco mil reais).

Nesse contexto, verifica-se que a avaliação foi conduzida por oficial de justiça devidamente habilitado, observados os critérios técnicos e legais previstos no artigo 872 do Código de Processo Civil, que determina a realização da avaliação com base em elementos objetivos, como características do imóvel, localização, estado de conservação e valores praticados em negócios semelhantes na mesma região.

Ademais, a parte impugnante não apresentou elementos probatórios robustos, como laudos técnicos ou avaliações mercadológicas realizadas por profissionais habilitados, que demonstrem de forma inequívoca a alegada desvalorização do bem. Isso porque a mera alegação de preço abaixo do mercado, sem a devida fundamentação técnica ou documental, não é suficiente para desconstituir a avaliação realizada pelo oficial de justiça, que goza de presunção de legitimidade e veracidade.

Dessa forma, não havendo elementos que infirmem a regularidade e a adequação do auto de avaliação de id 154690353, **REJEITO** a impugnação apresentada pela parte executada, mantendo-se o valor fixado no auto de avaliação do imóvel.

Considerando que não houve impugnação em relação aos demais autos de avaliações, **HOMOLOGO** avaliação do imóvel de matrícula nº 7.553 do CRI de Primavera do Leste (id 154690353), bem como dos imóveis de matrículas nº 22.882, nº 22.883, nº 18.038 e nº 17.999 do CRI de Primavera do Leste (id 161146130, id 161146131 e id 161146133).

DEFIRO o pedido de aproveitamento das avaliações dos imóveis de matrícula nº 23.857 do CRI de Primavera do Leste e matrícula nº 1.775 do CRI de Novo São Joaquim, realizadas nos



autos da execução n. 1002513-29.2020.8.11.0037 (id 160466108).

DEFIRO o pedido de designação de hasta pública dos imóveis de matrículas n° 22.882, n° 22.883, n° 18.038, n° 17.999 e 23.857, todos do CRI de Primavera do Leste.

Por outro lado, **INDEFIRO** o pedido de designação de hasta pública do imóvel de matrícula n° 1.775 do CRI de Novo São Joaquim, tendo em vista que o ato já está em andamento nos autos da execução n° 1002513-29.2020.8.11.0037, em trâmite perante este juízo, e poderá o exequente habilitar o seu crédito posteriormente, de acordo com a ordem de preferência.

Sem prejuízo, **determino** a designação de data para venda judicial do bem, de acordo com as datas informadas pelo leiloeiro judicial.

Nomeio como leiloeiro judicial para conduzir os trabalhos o sr. **Marcelo Miranda Santos**, que poderá ser encontrado na Rua Marechal Floriano Peixoto, n° 1520, Edifício Boa Esperança, Duque de Caxias, Cuiabá/MT, CEP: 78043-395, telefone (65) 9.8466-9393, e-mail: Marcelo.miranda@m7leiloes.com.br.

Expeça-se edital para afixação no lugar de costume e publicação, fazendo constar a existência de eventual ônus.

Em observância ao disposto no artigo 24, parágrafo único do Decreto 21.981/32, **fixo**, a título de taxa de comissão, o percentual de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, que deverá ser paga ao Leiloeiro Oficial. Em caso de adjudicação ou remição, **arbitro** os honorários em 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação.

Todos os atos referentes à hasta pública ficarão a cargo do leiloeiro, nos moldes do artigo 884 do Código de Processo Civil.

Intime-se o novo leiloeiro para que adote as providências necessárias à realização do leilão, observando as disposições legais e regulamentares aplicáveis.



Intimem-se.

Cumpra-se, expedindo o necessário, com as cautelas de estilo.

Primavera do Leste (MT), data informada pelo sistema.

ALEXANDRE DELICATO PAMPADO

Juiz de Direito



Este documento foi gerado pelo usuário 643.***.***-49 em 06/08/2025 13:30:21

Número do documento: 25080514424134800000188997251

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080514424134800000188997251>

Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE DELICATO PAMPADO - 05/08/2025 14:42:41