

VISTOS,

Trata-se de Cumprimento de Sentença em que, após a penhora de bens imóveis de propriedade da parte Executada, foi juntado aos autos o Laudo de Avaliação (ID 177829650) elaborado pela Oficiala de Justiça.

Intimadas as partes para se manifestarem sobre o laudo, a parte Exequente anuiu com os valores apresentados e requereu a homologação e designação de leilão judicial (ID 187513042).

A parte Executada, por sua vez, apresentou impugnação (ID 186531085), arguindo, em suma: a nulidade do laudo por inobservância das normas técnicas, a avaliação por preço vil e o excesso de penhora.

A parte Exequente, em resposta (ID 189331906), rebateu os argumentos, defendendo a validade da avaliação judicial e alegando a preclusão do direito da executada de arguir o excesso de penhora.

DECIDO

A parte Exequente alega que o direito da parte Executada de contestar o excesso de penhora está precluso, pois esta foi intimada da decisão que deferiu a constrição dos bens em 29 de julho de 2024 e não se manifestou no momento oportuno.

Conforme os autos, a decisão que deferiu a penhora dos imóveis foi proferida em 25/07/2024 (ID 163490251) e o termo de penhora foi lavrado na mesma data, 25/07/2024 (ID 163503040), constituindo a parte Executada como depositária dos bens (Art. 838, IV, do CPC).

A intimação da parte Executada sobre a penhora ocorreu em 29/07/2024, todavia, apresentou sua impugnação (ID 186531085) somente em 10/03/2025, ou seja, muito após o prazo legal.

Nesse passo, operou-se, portanto, a preclusão temporal sobre a matéria, pois a arguição de excesso de penhora deveria ser feita no prazo legal após a intimação do ato de constrição.

Ademais, eventual valor remanescente apurado após a satisfação integral do crédito (principal, juros, custas e honorários) será restituído à executada, nos termos do art. 907 do Código de Processo Civil.

Indefiro, pois, a alegação de excesso de penhora.

A parte Executada impugna o laudo de avaliação judicial, alegando nulidade por vício formal e avaliação por preço vil, apresentando um parecer técnico divergente (ID 186531087).

A parte Exequente defende a avaliação oficial e critica o parecer da Executada.

O laudo de avaliação foi elaborado pela Oficiala de Justiça DEJANIRA OVIDIA DA SILVA em 11 de novembro de 2024 (ID 177829650), a qual descreveu os imóveis como "lotes ou terrenos urbanos ou de zona de expansão urbana, sem habitações ou construções de alvenaria", localizados no loteamento "Cidade de Maria" no Município de Nossa Senhora do Livramento/MT.

O laudo detalhou a topografia (plana) e, crucialmente, a infraestrutura inexistente no local dos bens penhorados, como água encanada, iluminação pública, esgoto e pavimentação (exceto na área frontal por rodovia asfaltada).

Para a avaliação, a Oficiala de Justiça utilizou o Método Comparativo Direto, realizando pesquisas junto ao mercado imobiliário da região metropolitana, em sítios de

internet (VIVA REAL, ZAP IMÓVEIS, OLX IMÓVEIS) e consultando imobiliárias (CID IMÓVEIS, SÃO BENEDITO CONSTRUTORA e IMOBILIÁRIA, ROSA IMÓVEIS).

Verifica-se ainda que a Oficial explicitou que este método é o preferencial para terrenos com dados semelhantes, e, esclareceu que, embora tenha encontrado uma ampla variação de valores inicialmente, realizou uma triagem e eliminou "elementos discrepantes da amostra, como aqueles lotes de alto padrão e com valores bem maiores, estando estes com toda a infraestrutura já em fase de implantação e finalização".

Após essa triagem, estabeleceu valores de R\$ 100,00 por m² para lotes mais afastados da rodovia e R\$ 130,00 a R\$ 150,00 por m² para os mais valorizados ou próximos de benfeitorias e da BR-070.

Mencionou que não há edificações averbadas, apenas cercas divisórias em mau estado de conservação, e que as benfeitorias existentes na sede do loteamento não foram objeto de penhora.

Consta ainda da avaliação uma listagem expressa de fatores que depreciam os imóveis (falta de infraestrutura básica como ruas asfaltadas, rede de águas pluviais, rede elétrica e rede de água potável e esgoto) e fatores que os valorizam (proximidade com Várzea Grande, Cuiabá e o centro de Nossa Senhora do Livramento, proximidade com a BR-070 e topografia plana)

Portanto, a alegação de nulidade do laudo por ausência de especificações (Art. 872 do CPC) não se sustenta.

Conforme relatado, a Oficiala de Justiça descreveu os bens, suas características, o estado em que se encontram e o valor atribuído, justificando a metodologia e os valores em face das particularidades dos bens e da região.

Em relação ao alegado "preço vil", a parte Executada apresentou um parecer técnico com um valor médio do metro quadrado de R\$ 438,48, **contudo, as amostras utilizadas neste parecer (Condomínios Genebra, Florença, Verana, Florais Sevilha) estão localizadas em condomínios já estabelecidos, com infraestrutura ampla.**

A própria Oficiala de Justiça fez essa distinção, descartando amostras de "alto padrão" com infraestrutura, e, a ausência de infraestrutura básica nos imóveis penhorados, conforme constatado pela Oficiala de Justiça, justifica a diferença de avaliação em comparação com imóveis localizados em condomínios plenamente estruturados, tornando os bens de comparação apresentados pela executada como não comparáveis.

A nova avaliação, nos termos do Art. 873 do CPC, é admitida apenas em casos específicos, como erro fundamentado na avaliação ou majoração/diminuição do valor do bem verificada posteriormente.

No presente caso, a parte Executada não demonstrou erro na avaliação da Oficiala de Justiça que justifique a anulação do laudo ou a necessidade de uma nova perícia.

Com efeito, **a metodologia e as justificativas para o valor atribuído foram devidamente expostas, considerando as características dos bens e a realidade de mercado para imóveis com tais condições.**

Nesse contexto, **a mera discordância do valor, apresentando um laudo com amostras não comparáveis devido à diferença significativa de infraestrutura, não configura erro que autorize uma nova avaliação nos termos do Art. 873 do CPC**

Por conseguinte, **HOMOLOGO o laudo de avaliação de ID 177829650 no importe de R\$ 6.486.845,80 (seis milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos).**

DETERMINO o prosseguimento do feito e expeça-se o necessário para o início dos procedimentos do leilão judicial do imóvel.

NOMEIO o leiloeiro MARCELO MIRANDA SANTOS, brasileiro, Leiloeiro Judicial com registro na Federação da Agricultura e Pecuária do Estado de Mato Grosso - FAMATO, sob nº 0086, documento de identidade RG: 1312412-9 SSP-MT, CPF: 866.389.711.-15, com endereço profissional à Rua 24 de Outubro, Nº 451, Bairro Centro Norte, CEP: 78.005-330, na cidade de Cuiabá-MT, celular (65) 98466-9393, telefone fixo nº (65) 98466-9393, e-mail: marcelo.miranda@m7leiloes.com.br, para proceder a venda dos bens penhorados.

Fixo como preço mínimo o valor da(s) avaliação(ões) constante(s) dos autos, os quais deverão ser detalhados e devidamente particularizados pelo leiloeiro por ocasião da publicação do edital.

Em caso de empate, o lance à vista preferirá às ofertas a prazo.

Nessa perspectiva, fixo como condições de pagamento o percentual mínimo de 25% do valor do bem a ser pago à vista, e o remanescente no prazo máximo de 30 meses, observando-se, no entanto, o lance que apresentar a melhor proposta dentro desses parâmetros (art. 895, § 1º, CPC).

Ademais, no caso de arrematação parcelada, fixo a hipoteca dos próprios bens como garantia a ser prestada pelo arrematante, a qual permanecerá até a quitação total do valor ofertado e cujo ato deverá ser registrado à margem da matrícula, perante o CRI correspondente, no prazo máximo de 05 dias úteis a contar da assinatura do auto de arrematação, e apresentado em juízo, no mesmo prazo, para que se proceda à expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse, nos termos do § 1º do art. 901 do CPC.

Além disso, conforme disposto no art. 893 do CPC, tratando-se de leilão de diversos bens, em havendo mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.

Intime-se o leiloeiro nomeado para, em 15 (quinze) dias, manifestar se aceita o encargo e, caso positivo, deverá apresentar plano de trabalho, juntar documentação atualizada que comprove a sua regularidade perante este tribunal para atuar em casos como tais, bem como requerer o que entender necessário para a correta realização do ato.

Destaco, ainda, que o edital deverá, além dos apontamentos acima delineados, observar o disposto no art. 886 do CPC, e o profissional nomeado, além de todas as prescrições previstas em lei, deverá cumprir o disposto no art. 887 do CPC, notadamente informar a este juízo se o leilão em questão será realizado de forma eletrônica ou presencial.

Caso não haja interessados na primeira praça, ao ser realizada a segunda praça, deverá ser observado que o preço mínimo corresponde a 50% do valor da avaliação do bem, sendo proibido, portanto, a venda abaixo desse parâmetro, conforme disposto no art. 891 do CPC.

Com fundamento no par. único do art. 24 do Decreto nº 21.981/1932 e art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, fazendo jus o profissional nomeado ao ressarcimento de eventuais despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei.

Intime-se o Exequente para, em 15 dias, juntar aos autos certidão de inteiro teor atualizada do(s) imóve(is) que serão submetidos ao referido leilão.

Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá, *data da assinatura digital.*

YALE SABO MENDES

Juiz de Direito



Assinado eletronicamente por: YALE SABO MENDES

31/07/2025 16:17:39

<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDABFVKZXWG>

ID do documento: 202747425



PJEDABFVKZXWG