

VISTOS,

Trata-se de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – taxas condominiais.**

O exequente requereu a reconsideração da determinação de avaliação por Oficial de Justiça e postulou a homologação do preço médio de mercado com base no art. 871, IV, do CPC, indicando R\$ 380.000,00 como valor do imóvel, a partir de anúncios juntados aos autos.

A Executada, por sua vez, ao id. 193109783 requereu a concessão da gratuidade de justiça, anuiu à penhora do imóvel e ao valor de avaliação proposto, sustentando, ainda, que eventual excedente deve ser restituído após a expropriação. Por fim, impugnou a inclusão na memória de cálculo apresentada pela parte Exequente a “multa atentatória” de 10% e os honorários advocatícios no montante de R\$ 6.284,92.

DECIDO.

Inicialmente, passo à análise do pedido de justiça gratuita formulado pela parte Executada.

Conforme determina o art. 98 do CPC, faz jus à gratuidade todo aquele que afirme não estar em condições de pagar as custas judiciais e os honorários advocatícios sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família.

Embora o art. 99, §3º, do CPC confira presunção relativa à declaração de hipossuficiência, o conjunto dos autos não corrobora tal alegação. No caso, a executada não juntou documentação mínima para comprovar sua renda ou despesas. Além disso, há patrimônio imobiliário constrito nos autos, avaliado em **R\$ 380.000,00**, o que, somado à ausência de prova idônea, afasta a presunção legal.

Assim, **INDEFIRO** o pedido de gratuidade da justiça.

No tocante à **avaliação do imóvel penhorado**, verifica-se que tanto o exequente quanto a executada convergem no sentido de dispensar a avaliação por Oficial de Justiça e homologar o valor de R\$ 380.000,00, indicado a partir de anúncios de mercado.



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.**-15 em 27/01/2026 10:44:56

Número do documento: 25090114541215900000191910010

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090114541215900000191910010>

Assinado eletronicamente por: YALE SABO MENDES - 01/09/2025 14:54:12

Num. 206411042 - Pág. 1

Desta feita, havendo concordância das partes e diante da regra do art. 871, IV, do CPC, **HOMOLOGO o valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) como parâmetro oficial para os atos expropriatórios.**

Quanto à alegação de excesso de penhora, a executada tem razão ao afirmar que o valor do imóvel é superior ao crédito executado. Todavia, por ser o bem indivisível, a constrição não se invalida. O CPC estabelece que o saldo que exceder ao valor da dívida deve ser restituído ao executado.

Portanto, fica assegurada à executada a devolução do remanescente que vier a ser apurado após a expropriação.

Examinando a impugnação à memória de cálculo, constata-se que a rubrica “multa atentatória” de 10% não encontra respaldo em decisão anterior. Essa penalidade somente pode ser aplicada mediante decisão específica, quando caracterizado ato atentatório à dignidade da justiça (art. 774 do CPC).

Assim, não havendo decisão que a tenha fixado, é indevida sua inclusão. Portanto, **deve ser excluída do cálculo apresentado pela parte Exequente.**

Quanto aos honorários advocatícios, aplica-se a regra do art. 827 do CPC, que os fixa em 10% sobre o débito. Não havendo comprovação de pagamento voluntário que autorizaria a redução legal, tampouco decisão em sentido diverso, **INDEFIRO a impugnação neste ponto.**

Ante o exposto, **intime-se o exequente para que, no prazo de 05 (cinco) dias:**

- a) Apresente planilha atualizada do débito, com a exclusão da “multa atentatória”, conforme determinado;
- b) Indique a modalidade de expropriação que pretende (adjudicação, alienação por iniciativa particular ou leilão), nos termos do art. 875 e seguintes do CPC.

Fica a parte Exequente ciente de que a inércia poderá acarretar o arquivamento do feito, nos termos do art. 921 do CPC.



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.**-15 em 27/01/2026 10:44:56

Número do documento: 25090114541215900000191910010

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090114541215900000191910010>

Assinado eletronicamente por: YALE SABO MENDES - 01/09/2025 14:54:12

Num. 206411042 - Pág. 2

Cumpra-se.

Cuiabá/MT, data da assinatura digital.

YALE SABO MENDES

Juiz de Direito