

**PROCESSO: 1055311-86.2019.8.11.0041**

MARIA HELENA PECORA CPF: 066.102.851-87, GIAN CARLO LEAO PREZA CPF: 950.997.861-20, FABIANA HERNANDES MERIGHI PREZA CPF: 963.705.721-87, MARCELO JOSE PECORA VIDAL CPF: 001.055.534-09, GIAN CARLO LEAO PREZA CPF: 950.997.861-20, FABIANA HERNANDES MERIGHI PREZA CPF: 963.705.721-87

Vistos, etc.

Trata-se de fase de cumprimento de sentença em que, após o inadimplemento de acordo homologado judicialmente e o insucesso das tentativas de satisfação espontânea do crédito, procedeu-se à constrição judicial de bem móvel de propriedade da parte executada.

Compulsando o caderno processual, verifica-se que foi lavrado o Auto de Penhora e Avaliação (Id. 184640050), recaindo a constrição sobre uma Embarcação tipo DRAGA (denominada "ESPANHOL I"), contendo bomba de sucção, motor de 500cv, tubulações e silos, avaliada em R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais).

Ato contínuo, este Juízo nomeou o Leiloeiro Público Oficial, Sr. ALEX VIEIRA PASSOS (JUCEMAT nº 020), para conduzir os atos expropriatórios.

Instado, o auxiliar do Juízo apresentou, em petição protocolada em 06/02/2026, a minuta do Edital de Leilão, sugerindo as datas de 25/03/2026 (1ª Praça) e 26/03/2026 (2ª Praça), a ser realizado na modalidade eletrônica, pugnando pela sua aprovação e publicação.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

Fundamento.

Decido

O feito encontra-se regular e apto para a fase de expropriação forçada, nos termos do artigo 875 e seguintes do Código de Processo Civil (CPC). A penhora está formalizada, a avaliação não sofreu impugnação capaz de infirmá-la e o Leiloeiro foi regularmente nomeado

A alienação judicial por meio eletrônico, prevista no artigo 882 do CPC, é a modalidade preferencial no ordenamento jurídico vigente, garantindo maior publicidade, transparência e concorrência, o que atende tanto ao interesse do credor (satisfação do crédito) quanto do devedor (obtenção do melhor preço possível).

Analisando a minuta de edital apresentada pelo Leiloeiro, verifico que a mesma preenche os requisitos do artigo 886 do CPC, contendo: I - A descrição do bem, com suas características e remissão à avaliação; II - O valor de avaliação (R\$ 680.000,00); III - O lugar onde estiverem os bens (Estrada do Barranco Alto II, Santo Antônio do Leverger/MT); IV - O sítio eletrônico onde ocorrerá o leilão (www.portalax.com.br); V - A indicação de local, dia e hora de início e encerramento do leilão; VI - As condições de pagamento e comissão do leiloeiro.

#### 1. Do Preço Vil e Lances Mínimos

Em consonância com o artigo 891 do CPC, considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

Neste diapasão, reputo adequada a proposta do Leiloeiro para que:

- **Na 1ª Praça, o lance mínimo corresponda ao valor integral da avaliação (R\$ 680.000,00);**
- **Na 2ª Praça, sejam admitidos lances não inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, ou seja, R\$ 340.000,00, resguardando-se o patrimônio do executado de expropriação por preço irrisório.**

Tal entendimento encontra amparo na jurisprudência, que valida o patamar de 50% como critério objetivo para afastar a caracterização de preço vil, conferindo segurança jurídica ao ato.

Nesse sentido:

TJ-MG - Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATACÃO. NULIDADE DE ALGIBEIRA. BOA-FÉ PROCESSUAL. PROTEÇÃO AO ARREMATANTE. SEGURANÇA JURÍDICA. RECURSO DESPROVIDO. (...) 5. O valor da arrematação corresponde exatamente a 50% do valor oficial da avaliação, atendendo ao disposto no artigo 891 do CPC e não configurando preço vil. (...) (TJ-MG - Agravo de Instrumento: 05449961820258130000 Belo Horizonte, Relator: Des.(a) Maria Lúcia Cabral

Caruso, Data de Julgamento: 21/01/2026, Câmaras Cíveis / 12ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 27/01/2026).

## 2. Do Pagamento Parcelado

O edital prevê a possibilidade de pagamento parcelado, em estrita observância ao artigo 895 do CPC. Tal modalidade deve ser incentivada, pois amplia o leque de potenciais arrematantes. Contudo, deve-se observar a exigência de sinal de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea (se móvel) ou hipoteca (se imóvel). No caso de bem móvel (embarcação), o parcelamento exige cautela quanto à garantia, devendo o bem permanecer vinculado até a quitação, com cláusula de reserva de domínio ou alienação fiduciária em favor do exequente, se for o caso.

A jurisprudência pátria reforça que, uma vez cumpridos os requisitos para a arrematação parcelada, a expedição da respectiva carta é medida que se impõe, em prestígio à efetividade da execução

TJ-MG - EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ARREMATÇÃO PARCELADA - CARTA DE ARREMATÇÃO E ALVARÁ DE LEVANTAMENTO - CONDICIONAMENTO À QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO - INADMISSIBILIDADE - ARTS. 895, § 1º, 901, § 1º, E 903 DO CPC - DEPÓSITO DE 25% - GARANTIA HIPOTECÁRIA DO PRÓPRIO BEM - COMISSÃO DO LEILOEIRO QUITADA - REGULARIDADE FORMAL DA ARREMATÇÃO - EXPEDIÇÃO IMEDIATA - DECISÃO REFORMADA. É indevido o condicionamento da expedição da carta de arrematação e do alvará de levantamento à quitação integral do preço, quando comprovados o depósito do sinal mínimo de 25%, o pagamento da comissão do leiloeiro e a constituição de hipoteca do próprio bem arrematado, conforme arts. 895, § 1º, 901, § 1º, e 903 do Código de Processo Civil. Cumpridos os requisitos legais e inexistindo impugnação, considera-se perfeita e acabada a arrematação, impondo-se a imediata expedição da carta e do alvará, em prestígio à efetividade da execução e à segurança jurídica do arrematante. (TJ-MG - Agravo de Instrumento: 04420359620258130000, Relator: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant, Data de Julgamento: 12/11/2025, Câmaras Especializadas Cíveis / 16ª Câmara Cível Especializada, Data de Publicação: 19/11/2025).

Ademais, a estabilidade e a segurança jurídica da arrematação devem ser preservadas, de modo que eventuais atrasos no pagamento, quando não denotam má-fé, não implicam, por si só, a nulidade do ato, conforme já decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça de Mato Grosso:

Tese de julgamento: 1. A quitação integral do valor da arrematação com os acréscimos legais, mesmo que tardia, não enseja a anulação da arrematação judicial quando a demora decorre do trâmite processual e não da má-fé do arrematante. (...) 3. A homologação da arrematação atende ao princípio da segurança jurídica e assegura a efetividade da execução fiscal, especialmente em processo com tramitação superior a duas décadas. (TJ-MT - AGRAVO REGIMENTAL CÍVEL: 10130320420258110000, Relator: DEOSDETE CRUZ JUNIOR, Data de Julgamento: 07/11/2025, Segunda Câmara de Direito Público e Coletivo, Data de Publicação: 07/11/2025).

Ante o exposto, com fundamento nos artigos 881 e seguintes do Código de Processo Civil e na jurisprudência consolidada:

A) APROVO e HOMOLOGO a minuta do Edital de Leilão apresentada pelo Leiloeiro Público Oficial, fixando as datas para a realização do certame na modalidade ELETRÔNICA:

- 1ª Praça: Dia 25/03/2026, com encerramento às 14h00min, por valor não inferior à avaliação;

- 2ª Praça: Dia 26/03/2026, com encerramento às 14h00min, caso não haja licitantes na primeira, por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação.

B) DETERMINO a publicação do Edital no sítio eletrônico designado pelo Leiloeiro ([www.portalax.com.br](http://www.portalax.com.br)) e na rede mundial de computadores, em plataforma de ampla divulgação, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, dispensando-se a publicação em jornal de grande circulação, salvo requerimento expresso e custeado pela parte interessada, nos termos do art. 887, §§ 1º e 2º do CPC.

C) FIXO a comissão do Leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance. Em caso de adjudicação, remição ou acordo após a publicação do edital, a comissão será devida pela parte que der causa, fixada em 2% sobre o valor da avaliação ou do acordo, para custeio das despesas preparatórias.

D) INTIMEM-SE as partes acerca das datas designadas, por meio de seus advogados constituídos (DJe).

E) ATENÇÃO À SECRETARIA: Cumpra-se com rigor o disposto no art. 889 do CPC, procedendo à intimação pessoal do Executado (RETA MINERAÇÃO), na pessoa de seu representante legal, bem como de eventuais coproprietários, credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários ou com penhora anteriormente averbada, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência.

F) AUTORIZO o Leiloeiro e sua equipe a vistoriar o bem penhorado, devendo o Fiel Depositário (Sr. Arsênio Vine) franquear o acesso e prestar as informações solicitadas, bem como disponibilizar o bem para a visitaçãõ de interessados, sob pena de multa por ato atentatório à dignidade da justiça e remoçãõ do bem para depõsito pùblico ou em mãõs do Leiloeiro (art. 77, IV c/c art. 774, V, do CPC).

G) Ocorrendo a arremataçãõ, deverã o Leiloeiro lavrar o auto de arremataçãõ imediatamente (art. 903 do CPC). O pagamento deverã ser feito conforme as regras do edital e a legislaçãõ vigente (art. 892 do CPC).

H) Expeça-se o competente Edital, devendo o Leiloeiro comprovar nos autos a sua publicaçãõ e as intimaçãões que lhe couberem.

Cumpra-se, com urgência, observando-se os prazos processuais.

Cuiabá, 6 de fevereiro de 2026

OLINDA DE QUADROS ALTOMARE

Juíza de Direito