



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS**  
**COMARCA DE NERÓPOLIS**  
**1ª VARA JUDICIAL**

**Rua Dom Pedro I, esquina C/ José Bonifácio, Setor São Paulo**  
**Fone: 3611-1195 - e-mail: cart1varneropolis@tjgo.jus.br**

Protocolo: 5260170-60.2021.8.09.0112

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença

Requerente: MIRIAN CARDOSO PENA

Requerido: MAURÍCIO ANTÔNIO FALEIROS

**DECISÃO**

Trata-se de cumprimento de sentença, iniciada por **MIRIAN CARDOSO PENA**, em face de **MAURÍCIO ANTÔNIO FALEIROS**, ambas as partes devidamente qualificadas.

Em sentença proferida no evento 40, julga parcialmente procedentes os pedidos formulados na ação de cobrança de aluguéis. Na oportunidade, condena o réu ao pagamento dos aluguéis devidos à autora em razão da utilização exclusiva de seu quinhão hereditário, fixando a obrigação no percentual de 50% (cinquenta por cento) dos valores apurados pelo perito judicial, correspondentes a R\$ 388,08 (trezentos e oitenta e oito reais e oito centavos), R\$ 443,52 (quatrocentos e quarenta e três reais e cinquenta e dois centavos) e R\$ 577,50 (quinhentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), a partir de 26/05/2018 e enquanto permanecer na posse exclusiva dos imóveis.

Determina que os valores sejam acrescidos de correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dos respectivos vencimentos. Por conseguinte, resolve o mérito da demanda, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência majoritária e com fundamento no princípio da causalidade, condena o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Após o trânsito em julgado, a exequente instaura o cumprimento de sentença por meio da petição constante do evento 45. Na oportunidade, informa que o débito atualizado, acrescido dos honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento), alcança valor superior ao originalmente arbitrado na condenação, requerendo o prosseguimento da execução e a adoção das medidas expropriatórias cabíveis para satisfação do crédito.

Sobrevém decisão que recebe o cumprimento de sentença e determina a intimação do executado para efetuar o pagamento do débito no prazo legal. Na mesma oportunidade, consigna que, na hipótese de inexistência de bens passíveis de constrição em nome do executado, poderá ser promovida a inclusão dos herdeiros no polo passivo da execução, observados os limites da herança transmitida. Ainda, autoriza a adoção de medidas de pesquisa e bloqueio de ativos financeiros para satisfação do crédito exequendo. Para



fundamentar a deliberação, faz referência a precedente do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, proferido em Agravo de Instrumento, que reconhece a possibilidade de redirecionamento da execução aos herdeiros, nos termos do artigo 110 do Código de Processo Civil e do artigo 1.792 do Código Civil, bem como a responsabilidade destes limitada às forças da herança recebida.

Em seguida, a exequente informa por meio de manifestação no evento 52, que após diligências para a busca de bens tomou conhecimento de que o executado é o único herdeiro dos bens deixados pelo seu genitor Otacílio Caetano Salgado, concorrendo apenas com a meeira e genitora Odete Faleiros e, assim, requer a penhora dos direitos de herança do executado.

Posteriormente, consta decisão na qual defere o pedido de penhora sobre os direitos hereditários pertencentes ao executado em relação ao imóvel matriculado sob o nº 3.708 no Cartório de Registro de Imóveis de Nerópolis-GO, deixado por Otacílio Caetano Salgado, extinto genitor (evento 54).

Na sequência, a exequente apresenta no evento 60 protocolo de averbação da penhora no registro do imóvel, tencionando afastar qualquer tipo de nulidade haja vista a indivisibilidade do bem objeto de herança, requer a intimação da genitora do executado.

Em seguida, consta decisão que defere o pleito deduzido pela exequente e determina a intimação da genitora do executado, Odete Faleiros Salgados, residente e domiciliada na Avenida JK, nº 925, Centro, em Nerópolis - GO, CEP: 75.460-000, para manifestar nos autos no prazo de 10 (dez) dias (evento 62).

Logo após, a exequente requer que seja levado à praça os 50% (cinquenta por cento) do imóvel penhorado devidamente matriculado sob o nº 3.708 no Cartório de Registro de Imóveis de Nerópolis-GO., bem como seja providenciado o Edital de Publicação as contendo especificações do imóvel constantes no termo de penhora constante do evento 57 (evento 86).

Sobrevém decisão, no evento 88, em que defere a penhora e determina expedição do mandado de penhora e avaliação.

Em continuidade, o executado apresenta pedido de impugnação a penhora no evento 109. Alegam que o imóvel penhorado constitui bem de família, sendo a única residência do executado e de sua genitora, pessoa idosa com 84 anos. Sustentam que a impenhorabilidade é matéria de ordem pública, podendo ser arguida a qualquer tempo, sem sujeição à preclusão. Aduzem, ainda, que o imóvel objeto da matrícula nº 3.708 foi penhorado nos autos de cumprimento de sentença, embora esteja protegido pela Lei nº 8.009/1990.

Argumentam que o executado é pessoa idosa e portadora de grave enfermidade cardíaca, tendo sofrido infarto e sido submetido a procedimentos médicos, circunstâncias que reforçariam a necessidade de preservação da moradia familiar. Invocam os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia, bem como jurisprudência do STJ acerca da proteção do bem de família.

Ao final, requerem o recebimento da impugnação, o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel, a desconstituição da penhora e do depósito judicial realizados, o cancelamento da averbação da penhora na matrícula do imóvel e a condenação da parte exequente ao pagamento das verbas sucumbenciais.

Ulteriormente, a exequente apresenta réplica à impugnação à penhora. Sustenta, preliminarmente, a intempestividade da impugnação, afirmando que o executado foi diversas vezes intimado para se manifestar sobre a penhora dos direitos hereditários e permaneceu inerte, ocorrendo a preclusão da matéria. Alega que a constrição dos direitos de herança foi deferida em 2023 e que tanto o executado quanto sua genitora já haviam tentado impugnar a medida sem sucesso.

No mérito, argumenta que o executado não apresentou documentos capazes de comprovar que o imóvel penhorado constitui efetivamente bem de família. Sustenta que a matrícula nº 3.708 abrange não apenas uma residência, mas também dois pontos comerciais, sendo possível o desmembramento do imóvel



para preservação da moradia familiar e manutenção da penhora sobre as demais áreas. Para tanto, invoca precedentes jurisprudenciais que admitem a penhora de parte de imóvel divisível sem descaracterização do bem de família.

Por fim, a exequente requer o reconhecimento da preclusão e da intempestividade da impugnação ou, subsidiariamente, sua total improcedência, bem como a condenação do executado por litigância de má-fé e ato atentatório à dignidade da Justiça, sob o argumento de que vem utilizando incidentes processuais apenas para protelar a execução (evento 120).

Posteriormente, consta decisão por meio da qual é analisada a impugnação à penhora apresentada pelo devedor. Na fundamentação, consigna-se que, embora tenham sido apresentados argumentos no sentido da impenhorabilidade do imóvel constrito, o executado não produziu provas suficientes para demonstrar a veracidade de suas alegações. Diante da ausência de comprovação dos fatos constitutivos de seu direito, indefere a impugnação à penhora, mantendo-se hígida a constrição incidente sobre o imóvel objeto da execução (evento 122).

Na continuidade, a exequente informa que foi indeferida a impugnação à penhora formulada pelo executado, a qual buscava o reconhecimento da impenhorabilidade de seus direitos hereditários sobre o bem constrito. Destaca que os direitos de herança do executado já foram penhorados na proporção de 50%, com expedição do respectivo termo de penhora e averbação na matrícula do imóvel.

Por fim, requer a designação de data e horário para a realização da praça do imóvel, considerando que o bem foi avaliado em R\$ 950.000,00, para que o produto da arrematação seja destinado à quitação da dívida objeto do cumprimento de sentença.

Sobrevém decisão, em evento 130, em que constata que determinação anteriormente proferida no evento 88 não foi integralmente cumprida. Diante disso, determina a expedição de mandado de penhora e avaliação do imóvel indicado nos autos, autorizando o Oficial de Justiça a valer-se das prerrogativas previstas no artigo 212, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive com requisição de força policial, caso necessário ao cumprimento da diligência.

Determina, ainda, que, após a juntada do laudo de avaliação, as partes sejam intimadas para manifestação no prazo de 15 (quinze) dias. Consigna que, inexistindo impugnação, o laudo será homologado automaticamente.

Homologada a avaliação, autoriza desde logo a realização de leilão judicial do bem penhorado, considerando o desinteresse da exequente em adjudicar o imóvel. Para a condução da hasta pública, nomeia Álvaro Sérgio Fuzo como leiloeiro oficial, fixando comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser suportada pelo arrematante. A decisão também disciplina as hipóteses de adjudicação, remição da execução e eventual transação entre as partes. Ademais, autoriza a alienação do bem mediante pagamento parcelado em até 3 (três) prestações mensais. Estabelece que o leilão será realizado de forma eletrônica, fixando como preço vil o equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

Por fim, define as regras relativas à publicação do edital, à intimação das partes e aos demais atos necessários à realização da hasta pública, determinando o regular cumprimento das providências e a posterior expedição da carta de arrematação em caso de alienação do imóvel.

Logo após, a Oficiala de Justiça junta Laudo de Avaliação em evento 144. Consta do laudo que, durante a diligência realizada em 23/01/2026, foi permitido o acesso às áreas comerciais do imóvel, mas vedada a entrada nas residências pelo Sr. Maurício Antônio Faleiros, sob a justificativa de que sua genitora, de 84 anos, encontrava-se no local e não possuía condições emocionais para lidar com a situação. Diante disso, a avaliação da área residencial foi realizada com base nos elementos disponíveis e nas características observadas externamente.



O imóvel avaliado consiste em casa de uso misto residencial e comercial, edificada em terreno de 640 m², localizada em área central e comercialmente valorizada da cidade de Nerópolis/GO. O laudo descreve a existência de residência e diversas salas comerciais, além de destacar a excelente localização do bem.

Na vistoria, foram constatados sinais de desgaste e conservação precária, tais como umidade, infiltrações, mofo, instalações elétricas antigas e piso irregular. Segundo o Método Ross-Heideck, as benfeitorias encontram-se classificadas no nível F, entre reparos simples e importantes. Aplicando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a avaliadora atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 990.470,00 (novecentos e noventa mil, quatrocentos e setenta reais).

Após intimação acerca da avaliação, o executado permanece inerte conforme certificado em evento 148.

Em seguida, a exequente informa que tomou ciência do laudo de avaliação constante do evento 144, no qual o imóvel penhorado foi avaliado em R\$ 990.470,00 (novecentos e noventa mil, quatrocentos e setenta reais), declarando sua concordância com o valor atribuído ao bem.

Diante disso, requer o prosseguimento da execução mediante a designação de data para alienação judicial do imóvel penhorado, nos termos do art. 881 do CPC, com a nomeação de leiloeiro oficial e a publicação do respectivo edital, observando-se a meação da mãe do executado, Odete (evento 150).

Após, vêm os autos conclusos.

#### **Examinando e decidindo.**

A avaliação de bem penhorado constitui etapa necessária à regularização do procedimento expropriatório, nos termos dos arts. 870 e 871 do Código de Processo Civil. Realizada por perita nomeada a Oficial de Justiça Avaliadora, o laudo de avaliação goza de presunção de regularidade e imparcialidade, cabendo às partes, no prazo de 15 (quinze) dias, a apresentação de eventual impugnação fundamentada (art. 873 do CPC).

No caso em exame, a avaliadora realizou vistoria in loco em 25 de janeiro de 2026, descrevendo o imóvel como bem de uso misto, residencial e comercial, edificado em terreno de 640 m², localizado em área central e de alta valorização comercial do Município de Nerópolis/GO. A metodologia empregada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com as diretrizes da NBR 14.653 da ABNT, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R\$ 990.470,00 (novecentos e noventa mil, quatrocentos e setenta reais). O laudo consignou, ainda, a existência de sinais de desgaste e conservação precária, tais como umidade, infiltrações, mofo, instalações elétricas antigas e piso irregular, circunstâncias devidamente sopesadas na valoração final.

Intimado para se manifestar acerca do laudo, conforme certifica o evento 148, o executado manteve-se inerte durante o prazo legal, operando-se, com isso, a preclusão consumativa de sua faculdade de impugnar a avaliação, nos termos do art. 223 do CPC. A exequente, por sua vez, manifestou expressa concordância com o valor apurado (evento 150).

Diante da regularidade formal e técnica do laudo, da ausência de impugnação e da concordância da parte exequente, impõe-se a homologação do valor atribuído ao bem penhorado, nos termos do art. 873, parágrafo único, do CPC.

Diante da homologação do laudo de avaliação, abre-se caminho à fase de expropriação do bem penhorado. Nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, a expropriação pode se dar mediante adjudicação pelo exequente, alienação por iniciativa particular ou alienação em leilão judicial. Declarado pela exequente o desinteresse na adjudicação do bem (evento 130), e não havendo notícia de oferta de comprador particular, mostra-se necessária a realização de leilão judicial eletrônico.



A decisão proferida no evento 130, cujas determinações permanecem íntegras e vinculantes, já disciplinou os aspectos essenciais da hasta pública, designando o leiloeiro oficial Álvaro Sérgio Fuzo, fixando comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, estabelecendo o preço mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação como limite para afastar o preço vil, nos termos do art. 891 do CPC, e autorizando o parcelamento do pagamento em até 3 (três) prestações mensais.

Conforme o art. 882 do CPC, o edital de leilão deverá conter: a descrição do bem penhorado com suas características essenciais; o valor da avaliação e o preço mínimo para arrematação; o local, dia e hora do leilão ou, se for eletrônico, o endereço do sítio na rede mundial de computadores onde se realizará; e a menção da existência de ônus, recurso ou causa pendente sobre o bem. A publicação observará o art. 887 do CPC, com divulgação em sítio eletrônico reconhecido, dispensada a publicação em jornal de grande circulação salvo determinação diversa.

Quanto à intimação das partes e de terceiros interessados, aplicam-se as regras dos arts. 889 e 890 do CPC, sendo necessária, em especial, a intimação da genitora do executado, Odete Faleiros Salgado, na qualidade de meeira e coproprietária do imóvel, a fim de que tome ciência da alienação e possa, querendo, exercer o direito de preferência ou remir a execução. A penhora incide sobre os 50% (cinquenta por cento) correspondentes aos direitos hereditários do executado, preservando-se, nos termos do art. 843 do CPC, a fração pertencente à meeira.

O Superior Tribunal de Justiça firmou orientação no sentido de que, em se tratando de imóvel de uso misto com porções residenciais e comerciais, é plenamente possível a penhora e eventual expropriação da parte comercial, sem que isso implique violação da proteção conferida pela Lei nº 8.009/1990, devendo o juízo zelar para que a arrematação respeite tal distinção

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. NÃO CABIMENTO. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. BEM DE FAMÍLIA, POSSIBILIDADE DE PENHORA PARCIAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. 1.- A alegação de ofensa a dispositivo da Constituição Federal não tem passagem em sede de recurso especial, voltado ao enfrentamento de questões infraconstitucionais, apenas. 2.- **Decisão judicial que determina a penhora parcial de imóvel com extensa área não malfeire a coisa julgada proveniente de decisão judicial anterior que reconheceu esse mesmo imóvel como bem de família.** 3.- **A Jurisprudência desta Corte já se manifestou positivamente quanto à possibilidade de desmembramento de imóveis sobre os quais recaiam a proteção conferida pela Lei 8.009/90 quando for possível preservar a destinação própria tutelada pela norma protetiva. Precedentes.** 4.- No caso dos autos, tendo o Tribunal de origem concluído que o imóvel era passível de repartição sem prejuízo de sua qualidade de bem de família, não é possível afirmar que faltava prova nos autos para concluir nesse sentido, sem que novamente se examinasse o caderno probatório. Incidência da Súmula 07/STJ. 5.- Agravo Regimental desprovido. (STJ - AgRg no AREsp: 439292 PR 2013/0379809-4, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 11/02/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/03/2014)." (g.n.)

No caso concreto, o laudo pericial identificou a existência de áreas comerciais autônomas, circunstância que deverá ser expressamente mencionada no edital de leilão.

Ante o exposto, **HOMOLOGO**, nos termos do art. 873, parágrafo único, do Código de Processo Civil, o laudo de avaliação juntado no evento 144, atribuindo ao imóvel penhorado, matriculado sob o nº 3.708 no Cartório de Registro de Imóveis de Nerópolis/GO, o valor de R\$ 990.470,00 (novecentos e noventa mil, quatrocentos e setenta reais).



Em consequência, **DETERMINO** o integral cumprimento das deliberações exaradas na decisão proferida no evento 130, notadamente:

**Nomeio** como leiloeiro (a) Álvaro Sérgio Fuzo, matriculado junto à Junta Comercial do Estado de Goiás sob o n.º 035, sito R. Salvador, Qd. 07, lote 01/04, n.º 105, 1701, Dream Life, St. Alto da Glória, CEP: 74815-750, Goiânia–GO, Telefone nº 0800-730-4050 (art. 881, § 1º do CPC/15), que assumirá, no ato de anuência da nomeação, os compromissos legais do artigo 884 e seus incisos e artigo 887 do CPC. Deverá, ainda, observar os procedimentos gerais insculpidos no Novo Código de Processo Civil. A remuneração do (a) leiloeiro (a) se dará da seguinte forma:

- a) comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante;
- b) para adjudicação, comissão de 1% sobre a avaliação, pelo exequente;
- c) remição ou transação, comissão de 1% sobre a avaliação, pelo executado.

**Defiro** a possibilidade de pagamento do bem arrematado em 3 (três) prestações mensais e sucessivas, devendo a primeira parcela ser depositada em 24hs a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a carta de arrematação apenas será expedida após o último pagamento, ao passo que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente. Neste caso de parcelamento, as guias mensais serão encaminhadas ao arrematante pelo leiloeiro, que informará nos autos o pagamento de cada parcela.

Determino a realização do leilão virtual, na data a ser designada pelo leiloeiro nomeado para o ato.

Com relação ao intervalo entre o primeiro e segundo leilão, o CPC/15 extinguiu o prazo mínimo de 10 e máximo de 20 dias, razão pela qual **determino** que o primeiro e o segundo leilão deverão ocorrer no mesmo dia, com intervalo mínimo de duas horas entre eles.

**Fixo** como preço vil, a fim de impedir sua arrematação no segundo leilão, o valor correspondente a 60% da avaliação oficial (art. 891 do CPC/15).

**Caberá** ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim, onde serão realizados os lances e do CNJ, bem ainda, no sistema da Corregedoria deste Eg. Tribunal, qual seja <http://corregedoria.tjgo.jus.br/hastapublica/>.

**Ficam** autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo ao depositário do bem facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, **ficam** autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

No mesmo prazo (05 dias antes do início do leilão), deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à exequente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado constituído nos autos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico



fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto, a ser futuramente designado.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, e art. 22 da Lei n. 6.830/80, assim como os provimentos internos do E. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

Caso o leiloeiro não manifeste interesse, à conclusão.

Havendo arrematação, **LAVRE-SE** a carta (art. 901, § 2º do CPC).

Intimem-se via Diário Oficial.

Por fim, deverá constar expressamente do edital a advertência prevista no parágrafo 6º, do artigo 903 do CPC, que é ato atentatório à dignidade da Justiça a suscitação infundada de vício com objetivo de ensejar a desistência do arrematante e o suscitante será condenado em multa, em quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem, devida ao exequente, sem prejuízo da responsabilidade em perdas e danos.

Intimem-se.

Nerópolis-GO, 12 de junho de 2026.

**Liliam Margareth da Silva Ferreira**

Juíza de Direito em Respondência

Decreto Judiciário nº 5832/2025

AG

