



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRA

---

**DECISÃO**

Processo: 0009790-35.2015.8.11.0055

AUTOR(A): WALDOMIRO MARTINAZZO

EXECUTADO: LUIS GONZAGA CHAVES

Vistos.

1. Relatório

Cuida-se de cumprimento de sentença originado de ação de prestação de contas, atualmente em fase expropriatória, com leilão eletrônico designado para os períodos de 21/09/2026 a 24/09/2026 (1º leilão) e 24/09/2026 a 14/10/2026 (2º leilão), conforme edital de Id. 243796114.

O executado apresentou impugnação ao edital de leilão (Id. 245324184), acompanhada de pedido de suspensão do certame, sustentando, em síntese: (i) incorreção na descrição dos imóveis objeto das Matrículas n. 1.384 e 2.014 do 1º Cartório de Registro de Imóveis local, em razão de desmembramentos e extinção de condomínio ocorridos anteriormente; (ii) desatualização do débito indicado no edital, no valor de R\$ 3.406.895,90, sem dedução de quantias já levantadas pelo exequente e dos valores decorrentes da penhora dos aluguéis pagos pelo DETRAN/MT; e (iii) ausência de intimação de Haroldo Leite, titular de penhora averbada sob a AV-06 da Matrícula n. 2.014.

O exequente manifestou-se no Id. 246928276, defendendo a regularidade do



edital e o prosseguimento do leilão. Reiterou, ainda, os requerimentos formulados no Id. 244242083, relativos ao levantamento do saldo de R\$ 19.101,51 (Id. 244243295) e à intimação do Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso – DETRAN/MT para regularização dos depósitos dos aluguéis, interrompidos a partir de maio de 2026.

Consta, ainda, o Ofício n. 529/2025, oriundo da 5ª Vara Cível desta Comarca (Id. 208497327), comunicando a existência de constrição sobre a Matrícula n. 1.384 no âmbito da Execução n. 0000377-57.1999.8.11.0055.

É o necessário. Decido.

## 2. Da impugnação ao edital de leilão

A alienação judicial deve observar os requisitos estabelecidos nos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, de modo a assegurar adequada individualização do bem, publicidade do certame e ciência dos sujeitos indicados em lei, preservando-se tanto a efetividade da execução quanto a segurança jurídica do ato expropriatório.

As alegações deduzidas pelo executado devem ser examinadas sob essa perspectiva.

### 2.1. Da descrição dos imóveis

O executado sustenta que o edital não refletiria a atual situação física e registral dos imóveis objeto das Matrículas n. 1.384 e 2.014, diante de desmembramentos e da extinção de condomínio ocorridos anteriormente.

A alegação, entretanto, não evidencia vício suficiente à invalidação ou suspensão do certame.

A delimitação das áreas submetidas à expropriação foi objeto de perícia técnica realizada pelo Instituto de Perícias Científicas, cujo laudo consta do Id. 149102280. Na ocasião, foram individualizadas as áreas efetivamente vinculadas ao executado, identificando-se:



a) quanto à Matrícula n. 1.384, área remanescente de 7.701,36 m<sup>2</sup>; e

b) quanto à Matrícula n. 2.014, área de 7.650,00 m<sup>2</sup>, correspondente à área útil murada ocupada pela 22ª CIRETRAN/DETRAN-MT.

O laudo foi homologado pela decisão de Id. 161254009, sem impugnação tempestiva das partes, encontrando-se estabilizada, no âmbito deste processo, a definição do objeto submetido à expropriação, nos termos do art. 507 do CPC.

O edital, por sua vez, contém os elementos necessários à identificação dos imóveis, com indicação das matrículas, localização, áreas, confrontações e ônus conhecidos, não se demonstrando que esteja sendo levado à alienação patrimônio estranho à titularidade do executado ou área diversa daquela anteriormente delimitada e avaliada.

A referência a alterações registrais pretéritas, por si só, não autoriza reabrir discussão sobre a delimitação e a avaliação judicial já estabilizadas, sobretudo quando não demonstrada divergência concreta entre o objeto material da penhora e aquele efetivamente oferecido à alienação.

Não obstante, considerando que a documentação registral relativa à Matrícula n. 2.014 contém informação sobre desmembramento anterior e visando afastar qualquer dúvida dos potenciais licitantes acerca da exata extensão do bem submetido ao certame, mostra-se adequada a inclusão de nota meramente esclarecedora, com remissão ao laudo pericial e à AV-05 da respectiva matrícula, sem modificação do objeto da penhora, da avaliação ou das condições do leilão.

A providência decorre do dever de assegurar máxima transparência ao procedimento expropriatório e não importa reconhecimento de nulidade do edital.

## 2.2. Do valor do débito indicado no edital

Também não procede a alegação de que a ausência de atualização do débito constante do edital, por si só, imponha a invalidação do certame.

Embora os valores efetivamente recebidos pelo exequente devam necessariamente ser imputados ao crédito para impedir satisfação superior ao montante devido, a



indicação do saldo da execução no edital não substitui a apuração definitiva do crédito no momento da satisfação.

No caso, não há demonstração de que as amortizações indicadas pelo executado tenham extinguido a obrigação ou reduzido o débito a patamar incompatível com a continuidade dos atos expropriatórios. Ao contrário, os elementos constantes dos autos indicam a subsistência de expressivo saldo devedor.

Naturalmente, todos os valores já levantados pelo exequente, bem como aqueles provenientes da penhora de créditos locatícios, deverão ser considerados na apuração do saldo remanescente, vedada qualquer satisfação superior ao crédito efetivamente devido.

Eventual produto da alienação que exceda o montante necessário à satisfação do crédito, das despesas processuais e dos créditos preferenciais deverá ser restituído ao executado, na forma do art. 907 do CPC.

A circunstância apontada, portanto, não caracteriza nulidade do edital nem justifica a suspensão da alienação judicial.

### 2.3. Da intimação dos coproprietários e demais interessados

No que concerne aos coproprietários e demais interessados, constam dos autos providências destinadas à sua cientificação, conforme Ids. 207471555, 208092816, 203093206, 204652469 e 200216163.

A coproprietária Vania Marci de Carvalho Chaves foi intimada (Id. 207471555), assim como C.I. Empreendimentos Imobiliários Ltda., Vera Lucia Rosella e o representante do Espólio de Salim Felício, conforme documentos constantes dos autos.

Quanto a Mauro Edson Reese, as tentativas de intimação pessoal, postal e por mandado restaram infrutíferas (Ids. 201275157 e 239045547). A decisão de Id. 218834600 autorizou sua cientificação na forma do art. 889, parágrafo único, do CPC, providência posteriormente contemplada no edital.

Não se identifica, nesse aspecto, irregularidade apta a impedir o



prosseguimento do certame, sem prejuízo da preservação dos direitos dos coproprietários sobre o produto da alienação, quando cabível, nos termos do art. 843 do CPC.

#### 2.4. Da penhora registrada em favor de Haroldo Leite

Diversa cautela deve ser adotada quanto à penhora registrada sob a AV-06 da Matrícula n. 2.014, em favor de Haroldo Leite.

O art. 889, V, do Código de Processo Civil estabelece expressamente que deve ser cientificado da alienação judicial, com antecedência mínima de cinco dias, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora não recaia sobre bem submetido à mesma execução.

A providência não constitui mera formalidade. Destina-se a possibilitar ao credor concorrente o exercício das faculdades inerentes à sua posição jurídica e, especialmente, a tutela de eventual preferência sobre o produto da expropriação, observada a disciplina dos arts. 908 e 909 do CPC.

Por essa razão, embora a existência da constrição esteja indicada no edital e a alegação tenha sido formulada pelo executado, a regularidade do procedimento expropriatório recomenda que a ciência prevista no art. 889, V, do CPC seja efetivamente assegurada ao respectivo credor antes da alienação.

Isso não conduz, contudo, à suspensão imediata do certame.

Considerando que o primeiro leilão está previsto para iniciar em 21/09/2026, há tempo hábil para cumprimento da providência legal, devendo a serventia promover imediatamente a intimação de Haroldo Leite acerca das datas e condições do leilão, assegurando-se a antecedência mínima prevista no art. 889 do CPC.

A manutenção do calendário fica, portanto, condicionada ao cumprimento tempestivo dessa providência. Caso não seja possível assegurar a ciência com a antecedência legal mínima, deverá a serventia certificar a circunstância e tornar os autos imediatamente conclusos, antes da prática de ato expropriatório definitivo.



Por conseguinte, não se reconhece, neste momento, nulidade do edital, mas determina-se o saneamento preventivo da cientificação do credor concorrente.

### 3. Da constrição concorrente comunicada pela 5ª Vara Cível

O Ofício n. 529/2025 (Id. 208497327) noticia a existência de constrição incidente sobre a Matrícula n. 1.384 no âmbito da Execução n. 0000377-57.1999.8.11.0055.

Comunique-se ao Juízo da 5ª Vara Cível o estágio atual da expropriação, inclusive as datas designadas para o leilão, a fim de que possa adotar as providências que reputar pertinentes à preservação dos direitos do credor concorrente.

### 4. Dos depósitos de aluguéis pelo DETRAN/MT

O exequente noticia que o DETRAN/MT deixou de realizar, a partir de maio de 2026, os depósitos decorrentes da penhora incidente sobre os créditos locatícios devidos ao executado.

A penhora de crédito em poder de terceiro encontra disciplina nos arts. 855 e seguintes do CPC e, uma vez regularmente cientificado o terceiro devedor acerca da constrição, o pagamento deve observar a ordem judicial, não produzindo efeito liberatório perante a execução eventual pagamento realizado em desconformidade com ela.

Diante da notícia de interrupção dos depósitos, impõe-se a intimação da autarquia para esclarecer a situação e comprovar o cumprimento da determinação judicial, antes da adoção de qualquer medida coercitiva ou sancionatória.

Assim, o DETRAN/MT deverá, no prazo de 5 (cinco) dias, comprovar os depósitos referentes aos meses de maio, junho, julho e agosto de 2026 ou justificar documentalmente eventual causa impeditiva, bem como informar acerca da regularidade dos pagamentos vincendos.

### 5. Do levantamento do saldo judicial



Conforme Id. 244243295, encontra-se disponível na conta judicial n. 300111484859 a quantia de R\$ 19.101,51.

Considerando a subsistência do crédito exequendo e inexistindo, quanto a essa quantia, causa concreta que impeça sua entrega ao credor, mostra-se cabível o levantamento, devendo o valor ser oportunamente computado como amortização do débito.

## 6. Dispositivo

Ante o exposto:

a) REJEITO, por ora, o pedido de suspensão do leilão e NÃO ACOLHO a impugnação ao edital quanto às alegações de deficiência na descrição dos imóveis e desatualização do saldo da execução;

b) MANTENHO o Edital de Leilão Judicial Eletrônico de Ids. 243780923 e 243796114 e o calendário do certame, com 1º leilão de 21/09/2026 a 24/09/2026, pelo valor mínimo correspondente a 100% da avaliação, e 2º leilão de 24/09/2026 a 14/10/2026, pelo valor mínimo correspondente a 70% da avaliação, ressalvada a determinação constante da alínea “d”;

c) DETERMINO ao Leiloeiro Oficial que disponibilize, no portal eletrônico do certame, nota de esclarecimento quanto à identificação da área da Matrícula n. 2.014 efetivamente submetida à alienação, com referência ao laudo pericial de Id. 149102280 e à AV-05 da respectiva matrícula, sem alteração do objeto da penhora, da avaliação ou das condições do leilão;

d) DETERMINO a imediata intimação de HAROLDO LEITE, na qualidade de titular da penhora registrada sob a AV-06 da Matrícula n. 2.014, para ciência das datas e condições do leilão e para que, querendo, exerça as faculdades decorrentes de eventual direito de preferência ou concurso sobre o produto da alienação, observando-se a antecedência mínima prevista no art. 889 do CPC. Não sendo possível realizar a cientificação com a antecedência legal, certifique-se e façam-se os autos imediatamente conclusos, antes da consumação de ato expropriatório;

e) DEFIRO o levantamento, em favor do exequente, da quantia de R\$ 19.101,51, depositada na conta judicial n. 300111484859 (Id. 244243295), expedindo-se Alvará Judicial Eletrônico/Ordem de Transferência Bancária, observados os dados indicados no Id. 244242083, devendo o valor ser computado como amortização do débito;



f) INTIME-SE o DETRAN/MT, com urgência, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, comprove os depósitos dos créditos locatícios referentes aos meses de maio, junho, julho e agosto de 2026 ou apresente justificativa documental para eventual inadimplemento, bem como informe acerca da regularidade dos repasses vincendos, sob pena de adoção das medidas processuais cabíveis;

g) CONSIGNE-SE que todos os valores comprovadamente recebidos ou levantados pelo exequente no curso da execução, inclusive aqueles provenientes da penhora dos créditos locatícios, deverão ser integralmente considerados na apuração do saldo remanescente, vedada satisfação superior ao crédito efetivamente devido;

h) OFICIE-SE à 5ª Vara Cível da Comarca de Tangará da Serra/MT, em resposta ao expediente de Id. 208497327, comunicando-lhe o atual estágio da expropriação da Matrícula n. 1.384 e as datas designadas para o leilão, sem reconhecimento, neste momento, de preferência entre as constrações concorrentes, questão que, se necessária, será oportunamente apreciada à luz do art. 908 do CPC;

i)INTIMEM-SE, com urgência, as partes e o Leiloeiro Oficial.

Cumpra-se com prioridade, observada a tramitação prioritária já reconhecida nos autos.

Tangará da Serra/MT, data da assinatura eletrônica.

**Angela Maria Janczeski Góes**

Juíza de Direito

