14/05/2026

Número: **1001508-06.2026.8.11.0087**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**
Órgão julgador: **VARA ÚNICA DE GUARANTÃ DO NORTE**
Última distribuição : **30/04/2026**
Valor da causa: **R$ 917.245,00**
Assuntos: **Alienação Fiduciária, Liminar**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
MAURO TAVARES MENDES (AUTOR)	
	DOUGLAS FELIPE RODRIGUES (ADVOGADO(A))
COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO NORTE DE MATO GROSSO - SICOOB NORTE (REU)	

Documentos				
Id.	**Data da Assinatura**	**Movimento**	**Documento**	**Tipo**
233462221	14/05/2026 15:19	Concedida a Medida Liminar	Decisão	Decisão

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE GUARANTÃ DO NORTE

DECISÃO

Processo: 1001508-06.2026.8.11.0087.

AUTOR: MAURO TAVARES MENDES
REU: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO NORTE DE MATO GROSSO - SICOOB NORTE

Vistos.

Cuida-se de AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E DA CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE C/C TUTELA DE URGÊNCIA ajuizada por MAURO TAVARES MENDES em face de COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO NORTE DE MATO GROSSO - SICOOB NORTE MT.

Em síntese, o Requerente afirma ser produtor rural e proprietário do imóvel registrado sob a matrícula nº 15.911 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarantã do Norte/MT, correspondente ao Lote 590-B, Gleba Nhandú, com área de 18,3449 ha, situado no município de Novo Mundo/MT. O imóvel foi dado em alienação fiduciária por meio da Cédula de Crédito Bancário nº 596535, emitida em 02/12/2024, no valor de R$ 219.397,61. Informa que a Requerida promoveu a consolidação extrajudicial da propriedade e designou leilão para os dias 15/05/2026 e 01/06/2026. Sustenta a impenhorabilidade constitucional do bem, por se tratar de pequena propriedade rural explorada em regime familiar, e aponta irregularidades no procedimento expropriatório. Requer a concessão de gratuidade de justiça e tutela de urgência para suspensão dos leilões. Juntou documentos.

É a síntese. Fundamento e decido.

Os documentos acostados aos autos evidenciam a hipossuficiência financeira do Requerente.

Os extratos bancários demonstram saldo negativo na conta corrente (ID 232007256). A Declaração de Imposto de Renda referente ao ano-calendário de 2023 registra prejuízo na atividade rural superior a R$ 1.800.000,00 (ID 232005138). O Livro Caixa do mesmo período aponta despesas superiores às receitas (ID 232005120). Ademais, o benefício já foi concedido ao Requerente em outro feito perante este Juízo, nos autos nº 1001085-80.2025.8.11.0087.

Presentes os pressupostos legais, **DEFIRO** a gratuidade de justiça, com fundamento no art. 98 e seguintes do Código de Processo Civil. O benefício poderá ser revogado a qualquer tempo, nos termos do art. 100 do CPC, mediante impugnação fundamentada da parte contrária ou verificação superveniente de capacidade econômica.

Preenchidos os requisitos dos arts. 319 e 320 do CPC, RECEBO a petição inicial.

A concessão da tutela de urgência exige a demonstração cumulativa da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300 do CPC.

1. Da Probabilidade do Direito

a) Impenhorabilidade da pequena propriedade rural

O art. 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal assegura que a pequena propriedade rural, trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes da atividade produtiva. O art. 833, inciso VIII, do CPC reproduz essa proteção no plano infraconstitucional.

Os documentos juntados demonstram, em cognição sumária, o preenchimento dos requisitos legais. A matrícula nº 15.911 (ID 232007263) comprova que o imóvel possui área de 18,3449 ha e destinação rural, conforme averbação realizada em 13/12/2022 com fundamento em declaração expedida pela Prefeitura de Novo Mundo/MT. Considerando que o módulo fiscal do município de Novo Mundo/MT corresponde a 90 (noventa) hectares, o imóvel representa aproximadamente 0,20 módulos fiscais, situando-se muito abaixo do limite de 4 (quatro) módulos fiscais adotado como parâmetro para a caracterização da pequena propriedade rural, nos termos do art. 4º, inciso II, da Lei nº 8.629/1993.

Quanto à exploração familiar, o endereço residencial do Requerente coincide com o endereço do imóvel, conforme se verifica nos documentos contratuais e nas declarações fiscais juntadas. As notas fiscais de aquisição de insumos agrícolas (IDs 232007252 e 232007260) e os laudos técnicos (IDs 232005110 e 232005111) corroboram o exercício da atividade agropecuária na propriedade.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento, no Tema Repetitivo nº 1234, de que o ônus de comprovar a exploração familiar recai sobre o devedor. No caso concreto, os elementos probatórios produzidos satisfazem esse encargo em sede de cognição sumária.

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Tema 961 da Repercussão Geral (ARE 1038507, Rel. Min. Edson Fachin, julgado em 21/12/2020), fixou a tese “é impenhorável a pequena propriedade rural familiar constituída de mais de 01 (um) terreno, desde que contínuos e com área total inferior a 04 (quatro) módulos fiscais do município de localização". A extensão desse raciocínio à alienação fiduciária encontra respaldo em precedentes do Superior Tribunal de Justiça, que reconhecem a impenhorabilidade mesmo quando o bem foi oferecido em garantia:

> **PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. ART . 5º, XXVI, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL**. 1. As regras de impenhorabilidade do bem de família, assim como da propriedade rural, amparam-se no princípio da dignidade humana e visam garantir a preservação de um patrimônio jurídico mínimo. 2 . **A pequena propriedade rural consubstancia-se no imóvel com área entre 01 (um) e 04 (quatro) módulos fiscais, ainda que constituída de**

mais de 01 (um) imóvel, e que não pode ser objeto de penhora. 3. A garantia da impenhorabilidade é indisponível, assegurada como direito fundamental do grupo familiar, e não cede ante gravação do bem com hipoteca. 4 . Recurso extraordinário não provido, com fixação da seguinte tese: "É impenhorável a pequena propriedade rural familiar constituída de mais de 01 (um) terreno, desde que contínuos e com área total inferior a 04 (quatro) módulos fiscais do município de localização". (STF - ARE: 1038507 PR, Relator.: EDSON FACHIN, Data de Julgamento: 21/12/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 15/03/2021)

Este Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso possui orientação no mesmo sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CONSTITUCIONAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL . **IMPENHORABILIDADE. IMÓVEL OFERECIDO EM GARANTIA HIPOTECÁRIA. IRRELEVÂNCIA.** REQUISITOS COMPROVADOS . DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1 . Agravo de instrumento interposto por executados contra decisão proferida em execução de título extrajudicial que indeferiu a impugnação à penhora e manteve a constrição sobre imóvel rural matriculado sob o n. 4.355 do Cartório de Registro de Imóveis de Tabaporã/MT, com área de 63,56 hectares, ao fundamento de que o bem foi voluntariamente oferecido em garantia hipotecária na cédula de crédito bancário objeto da execução. I . QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o imóvel penhorado se qualifica como pequena propriedade rural trabalhada pela família, para fins de incidência da proteção prevista no art. 5º, XXVI, da Constituição Federal e no art. 833, VIII, do Código de Processo Civil; (ii) estabelecer se a constituição voluntária de hipoteca sobre o imóvel afasta a impenhorabilidade constitucional da pequena propriedade rural . III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O art. 5º, XXVI, da Constituição Federal e o art . 833, VIII, do Código de Processo Civil asseguram a impenhorabilidade da pequena propriedade rural trabalhada pela família, como garantia fundamental voltada à proteção do patrimônio mínimo, da dignidade da pessoa humana e dos meios de subsistência do núcleo familiar. 4. A caracterização da pequena propriedade rural observa o critério legal de até quatro módulos fiscais, extraído da Lei nº 8.629/1993, e, no caso, o imóvel penhorado possui 63,56 hectares, área inferior ao módulo fiscal do Município de Tabaporã/MT, fixado em 100 hectares, o que evidencia o preenchimento do requisito objetivo . 5. Os documentos juntados aos autos, especialmente o Cadastro Ambiental Rural, a inscrição estadual de produtor rural, as notas fiscais de produção e as fotografias do cultivo, demonstram, em exame suficiente para o julgamento do recurso, a exploração direta do imóvel pela família, com atividade agrícola destinada à produção de soja, milho e arroz. 6. A proteção constitucional da pequena propriedade rural não cede diante da hipoteca voluntariamente constituída, porque a impenhorabilidade constitui direito fundamental indisponível do grupo familiar e não pode ser afastada por convenção privada . 7. O precedente firmado pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 961 reconhece que a pequena propriedade rural familiar é impenhorável, ainda que constituída por mais de um terreno contínuo, e afirma que a garantia da impenhorabilidade não cede ante a gravação do bem com hipoteca. 8. **A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, tanto na decisão liminar proferida neste agravo quanto no voto paradigma da Quarta Câmara de Direito Privado, adota o entendimento de que a pequena propriedade rural, quando explorada pela família, permanece impenhorável ainda que oferecida em garantia hipotecária** . IV. DISPOSITIVO 9. Recurso provido para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel rural. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art . 5º, XXVI; CPC, arts. 300, 373, II, 833, VIII, e 1.019, I; Lei nº 8.629/1993, art . 4º, II, a; Estatuto da Terra, art. 50, § 3º. Jurisprudência relevante citada: STF, ARE 1.038 .507, Rel. Min. Edson Fachin, Tribunal Pleno, j. 21 .12.2020, DJe 15.03.2021, Tema

961; TJMT, AI nº 1019286-27 .2024.8.11.0000, Rel . Des. Serly Marcondes Alves, Quarta Câmara de Direito Privado, j. 04.09 .2024, pub. 06.09.2024; TJMT, AI nº 1002889-53 .2025.8.11.0000, Rel . Juíza Conv. Tatiane Colombo, Segunda Câmara de Direito Privado, j. 10.06 .2025, pub. 10.06.2025; TJMT, AI nº 1015246-02 .2024.8.11.0000, Quarta Câmara de Direito Privado, j . 28.08.2024, pub. 03 .09.2024; TJMT, AI nº 1001815-27.2026.8 .11.0000, Quarta Câmara de Direito Privado, j. 18.02 .2026, pub. 24.02.2026. (TJ-MT - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 10422135020258110000, Relator.: HELIO NISHIYAMA, Data de Julgamento: 29/04/2026, Segunda Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/05/2026)

b) Irregularidades procedimentais

Além da questão da impenhorabilidade, há elementos que indicam possíveis vícios no procedimento expropriatório, os quais, embora demandem dilação probatória para análise definitiva, reforçam a plausibilidade do direito invocado.

Da análise da Cédula de Crédito Bancário nº 596535 (ID 232005101), verifica-se que as cláusulas relativas à consolidação da propriedade e ao leilão extrajudicial estão inseridas no corpo geral do instrumento, sem destaque gráfico que as individualize das demais disposições contratuais. O Provimento nº 196/2025 do Conselho Nacional de Justiça exige, em seu art. 397-E, inciso V, cláusula expressa, destacada e específica sobre a possibilidade de execução extrajudicial, exigência que também decorre do art. 8º-B, caput, do Decreto-Lei nº 911/1969.

Há, ainda, dúvida acerca do cumprimento das formalidades previstas no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, especialmente quanto à intimação pessoal do devedor fiduciante acerca das datas designadas para os leilões. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado de que a ausência de intimação válida sobre a data do leilão acarreta a nulidade do procedimento:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. E**XECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PRECEDENTES.** MULTA DO ART. 1 .021, § 4º, DO CPC/2015. ANÁLISE CASUÍSTICA. NÃO OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. **De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no âmbito do Decreto-Lei n. 70/1996, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha havido a prévia intimação para purgação da mora. Desse modo, a dispensa da intimação pessoal só é cabível quando frustradas as tentativas de realização deste ato, admitindo-se, a partir dessas circunstâncias, a notificação por edital** . 1.1. Registra-se, ainda, que a purgação da mora é possível mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Assim, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial . 2. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso . 3. Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no REsp: 1970116 SP 2021/0340491-6, Data de Julgamento: 09/05/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/05/2022)

2. Do Perigo de Dano

O perigo de dano é concreto e iminente. O primeiro leilão está designado para 15/05/2026, com segundo leilão em 01/06/2026. A eventual arrematação do imóvel por terceiro de boa-fé tornaria extremamente difícil a recomposição do estado anterior, caso a ação seja julgada procedente.

3. Da Reversibilidade

A medida pleiteada tem natureza estritamente conservativa. Limita-se a suspender os atos expropriatórios até o julgamento do mérito, sem implicar qualquer transferência patrimonial ou satisfação definitiva do direito. Caso a ação seja julgada improcedente, o procedimento expropriatório poderá prosseguir normalmente. A Requerida não sofre prejuízo irreversível com a suspensão, mantendo íntegra sua posição jurídica de credora fiduciária. A ponderação dos riscos favorece o deferimento da medida.

Nesse sentido:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA E CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS - PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA PARA RETIRADA DO NOME DO SPC E SERASA - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 300 DO CPC/2015 - PROBABILIDADE DO DIREITO - PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO - REVERSIBILIDADE DA MEDIDA ANTECIPATÓRIA - REQUISITOS CUMULATIVOS - RECURSO PROVIDO. **Tendo em vista a presença dos requisitos cumulativos ensejadores da concessão da tutela antecipada pleiteada, quais sejam, a probabilidade do direito, o perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo e a reversibilidade do provimento antecipatório, o seu deferimento é medida que se impõe. Não há mínimo risco de prejuízo à parte ré com a concessão da liminar, pois trata-se de medida reversível que não elide o eventual crédito do credor.** (TJ-MG - AI: 10000212496855001 MG, Relator: Roberto Apolinário de Castro (JD Convocado), Data de Julgamento: 30/06/2022, Câmaras Cíveis / 13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 01/07/2022)

Diante da proximidade dos leilões designados, a prévia oitiva da parte adversa comprometeria a efetividade do provimento jurisdicional, sendo cabível a concessão liminar da tutela, inclusive inaudita altera pars, nos termos do art. 9º, parágrafo único, inciso I, c/c art. 300 do CPC.

Ante o exposto, **DEFIRO** a tutela de urgência e, em consequência determino a suspensão imediata dos leilões designados para 15/05/2026 e 01/06/2026, vedada a prática de qualquer ato expropriatório sobre o imóvel objeto da matrícula nº 15.911 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarantã do Norte/MT, até decisão final nestes autos;

Determino a expedição de ofício ao leiloeiro responsável e à plataforma eletrônica onde se encontra disponibilizado o leilão, para imediata sustação da hasta pública;

Determino a expedição de ofício ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarantã do Norte/MT para que se abstenha de praticar qualquer averbação ou transferência decorrente dos atos expropriatórios discutidos nestes autos, enquanto vigente a presente decisão;

Fixo multa diária de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), limitada ao teto de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em caso de descumprimento, nos termos do art. 537 do CPC.

DESIGNE-SE audiência de conciliação e/ou sessão de mediação junto ao **CEJUSC** local, com prazo antecedente mínimo de 20 (vinte) dias para citação.

Após, **INTIME-SE** a parte requerente, na pessoa do advogado, para comparecimento a solenidade designada.

CITE-SE a parte requerida para comparecimento **e INTIME-SE para cumprimento da medida liminar.**

Fiquem as partes cientes de que o comparecimento é obrigatório (pessoalmente ou por representante com procuração específica, com outorga de poderes para negociar e transigir). As partes

devem estar acompanhadas de seus advogados (art. 334, § 9º, CPC).

Caso a parte ré faça uso da previsão do § 5º do art. 334 do CPC, o termo inicial do prazo para a contestação será a data do protocolo da manifestação do seu desinteresse na audiência de conciliação, ficando desde já determinado o cancelamento da solenidade.

Sendo infrutífera a conciliação ou verificada a ausência de qualquer parte, o prazo para a parte requerida contestar a ação terá início na data da audiência (art. 335, I, CPC).

Decorrido o prazo para contestar o pedido, e no intento de facilitar a adoção das providências preliminares (art. 347 do CPC), **INTIME-SE** a parte autora para que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresente manifestação, a teor do art. 348 e seguintes do CPC, nos seguintes termos:

(a) Havendo **revelia**, informe se quer produzir outras provas ou se deseja o julgamento antecipado;

(b) Havendo **contestação**, deverá se manifestar em réplica, inclusive com contrariedade e apresentação de provas relacionadas a eventuais questões incidentais;

(c) Em sendo apresentada reconvenção com a contestação ou no seu prazo, deverá apresentar resposta à reconvenção.

Após, **INTIMEM-SE** as partes para que, no prazo comum de 15 (quinze) dias, especifiquem as provas que pretendem produzir, justificando, objetiva e fundamentadamente, a sua relevância.

Deixo consignado, desde já, que o rol de testemunha deverá ser apresentado juntamente com a manifestação das partes, caso pretendam pela designação de audiência de instrução e julgamento.

CUMPRA-SE, expedindo o necessário.

ÀS PROVIDÊNCIAS.

Guarantã do Norte/MT, *data registrada no sistema.*

GUILHERME CARLOS KOTOVICZ
Juiz de Direito