



Processo nº 0114302-25.2006.8.12.0001

Requerente e Exequente: Jair Gomes Dias e outro

Requerido: Joao Batista Arruda e outro

Vistos, etc.

Não havendo insurgência das partes quanto à avaliação do imóvel, HOMOLOGO o laudo apresentado às f. 66/667.

Em prosseguimento, considerando a previsão constante no art. 881 do CPC, de que a alienação do bem penhorado somente far-se-á em leilão judicial caso não efetivada a adjudicação ou alienação por iniciativa particular, **DETERMINO**, neste primeiro momento, a realização da alienação particular do bem penhorado, por iniciativa do próprio exequente ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado junto ao E. Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, nos termos do parágrafo único, do art. 2º do Provimento nº 375, de 23/08/2016¹.

Competirá ao exequente as providências para escolha, dentre os leiloeiros públicos oficiais ou corretores credenciados², daquele que realizará o procedimento da alienação nos termos expostos, sem vinculação.

A realização da alienação particular, seja por iniciativa do próprio exequente ou por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado, deverá observar integralmente o procedimento aqui estabelecido, conforme condições determinadas a seguir:

O preço de referência é o da avaliação de fls. 667 (R\$ 3.450.000,00)

A título de preço mínimo para venda, a alienação não poderá ser efetivada por valor inferior a 60% do valor da avaliação.

Realizada a primeira oferta do bem pelo valor da avaliação e por prazo não inferior a 30 dias corridos, restando devidamente comprovado que não houve interessados, poderá ser realizada uma segunda oferta do bem onde será aceita a maior proposta oferecida, desde que igual ou superior a 60% do valor da avaliação.

¹ Art. 2º (...)

Parágrafo único. As alienações particulares poderão ser realizadas por leiloeiros públicos oficiais e corretores, conforme prazo, forma de publicidade, preço mínimo, condições de pagamento, garantias e, se for o caso, comissão de corretagem fixada pelo juiz. (Alterado pelo [Provimento nº 379](#), de 27.9.2016 – DJMS, de 29.9.2016.)

https://www5.tjms.jus.br/_estaticos_/corregedoria/leilaoeletronico/relacaoLeiloeirosCorretoresHabilitados.pdf?1635178056



A falta de interessados no prazo assinalado será comunicada ao juiz, que determinará as providências cabíveis, inclusive eventual dilação do prazo, procedendo-se, se necessário, à atualização da avaliação

O pagamento do preço poderá ser feito à vista ou de forma parcelada.

Na hipótese de venda parcelada, deverá ser feito um depósito inicial de 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais (aplicação **analógica** do parcelamento previsto no art. 895, do CPC).

Se a venda for concretizada a prazo, na carta de alienação deverá constar o débito remanescente, que será necessariamente garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, por ocasião do registro, nos moldes do disposto no artigo 895, §1º, do Código de Processo Civil.

Estabeleço o prazo de 90 (noventa) dias úteis para que se efetive a alienação por iniciativa particular, pela própria parte ou por intermédio de corretor credenciado.

Estabeleço ainda que caso a alienação seja feita por corretor ou leiloeiro público credenciado perante o E. TJ-MS, terá o mesmo direito à percepção de uma comissão de 5% do valor da alienação e será suportada pelo proponente adquirente, o que deverá ser objeto de advertência expressa na divulgação da alienação..

Em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas.

A alienação por iniciativa particular, seja feita pela própria parte ou por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado, sempre será precedida de ampla publicidade por meio de mídia em geral, sobretudo mídias eletrônicas e outras pertinentes.

A publicidade acima referida poderá ser realizada, a título de exemplo, através de anúncio em sites especializados na exposição e comércio de bens (Infoimóveis, ZAP Imóveis, Shopcar, WebMotors e outros), e/ou em sites de classificados online (OLX, Mercado Livre, Zip Anúncios e outros), ou mídias sociais (Instagram e Facebook), entre outros que se julgar úteis e pertinentes.



As despesas de publicidade correrão, de ordinário, por conta do profissional credenciado, ressalvando-se a possibilidade de serem carreadas ao executado, à vista de circunstâncias particulares de cada caso, a serem apreciadas pelo juízo da execução.

A divulgação publicitária da alienação por iniciativa particular terá por conteúdo necessário todas as informações sobre o procedimento e os bens a serem alienados, notadamente o seguinte:

I - número do processo judicial e a comarca onde se processa a execução;

II - a existência, ou não, de ônus ou garantias reais; de penhoras anteriores sobre o mesmo imóvel, em outros processos contra o mesmo devedor; de débitos fiscais federais, estaduais ou municipais e de eventual recurso pendente;

III - que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (aplicação analógica do CTN, art. 130, parágrafo único³)

IV - fotografias do bem, sempre que possível, com a informação suplementar, em caso de imóvel, de estar desocupado ou ocupado pelo executado ou por terceiro;

V - valor da avaliação judicial;

VI - preço mínimo fixado para a alienação;

VII - as condições de pagamento e as garantias que haverão de ser prestadas, no caso de proposta para pagamento parcelado;

VIII - a descrição do procedimento, notadamente quanto ao dia, horário e local em que serão colhidas as propostas;

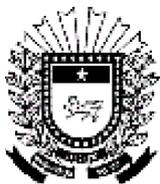
IX - a informação de que a alienação será formalizada por termo nos autos da execução;

X - a informação de que a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC;

XI - o nome do corretor ou do leiloeiro responsável pela intermediação, com endereço e telefone;

XII - a comissão devida, arbitrada pelo juiz em percentual do valor da

³ (STJ - AREsp: 929244 SP 2016/0146568-2, Relator: Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, Data de Julgamento: 11/02/2020, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/02/2020)



alienação, a cargo do proponente;

XIII - outras informações que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação por iniciativa particular.

Concluídos todos os atos, a alienação deverá ser formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado.

Decorrido o prazo de 10 (dez) dias para eventual impugnação nos moldes do art. 903, §§ 1º e 2º, do CPC, será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel, ou a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (CPC, art. 903, § 3º c/c art. 880, § 2º).

Em tudo o que couber, a alienação por iniciativa particular deverá observar as disposições constantes no já citado Provimento nº 375, de 23/08/2016, do E. Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul.

Às providências.

Campo Grande, 08 de março de 2022.

Cássio Roberto dos Santos

Juiz de Direito

(assinado por certificação digital)