



Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

Autos: 0039323-68.2001.8.12.0001

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Autor: Wajdi Ibrahim Construcoes E Empreendimentos Ltda

Requerido: Ana Lucia Nery Rigonato, Evaldo Avelino Boeri Staut e Neuza Conti de Oliveira Boeri Staut

Vistos, etc.

Inicialmente, para início da fase de expropriação, intime-se o exequente para juntar aos autos, no prazo de 15 dias, cópia atualizada da matrícula imobiliária do imóvel penhorado nos autos (termo de penhora de f. 434), no prazo de 15 dias.

Feito isso, **defiro, desde já, o pedido de f. 788 e 792, e autorizo a realização da alienação particular do imóvel penhorado, por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado junto ao E. Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul e indicado à f. 538 (Select Leilões Ltda), nos termos do parágrafo único, do art. 2º do Provimento nº 375.**

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

1) PREÇO:

a) O preço de referência é o da última avaliação constante dos autos (fls. 481-482), em **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**;

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

c) 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, que deverá se estender por no mínimo mais 07 dias corridos, onde será aceita a maior proposta oferecida, desde que igual ou superior a 60% do valor da avaliação;

d) O pagamento do preço poderá ser feito à vista da seguinte forma:

d.1) À vista – mediante depósito judicial, no prazo de 05 (cinco) dias, contados do encerramento do leilão;

d.2) Parcelado 1 – Deverá ser feito um depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC, sem incidência de juros, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, do encerramento da alienação;

d.3) Parcelado 2 – Deverá ser feito um depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, sob a responsabilidade do Corretor ou Leiloeiro Público, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do leilão, sobre a qual incidirá a variação do indexador monetário do mês anterior;





Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

Parágrafo único: Em caso de inadimplemento pelo arrematante de alguma das parcelas, incidirá a multa prevista no artigo 895, §4º do CPC.

e) 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;

f) Caso a alienação seja feita por corretor ou leiloeiro público credenciado perante o e. TJMS, 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;

2) PUBLICIDADE:

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, observando o seguinte:

a) 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 e outros), e/ou em sites de classificados online (OLX, Mercado Livre, Zip Anúncios e outros), ou mídias sociais (Instagram e Facebook), e ainda sites institucionais do próprio Corretor ou Leiloeiro Público Oficial;

b) Caso a alienação seja realizada através de Corretor ou Leiloeiro Público Oficial, fica autorizado que as ofertas sejam coletadas pelo sítio eletrônico oficial, sob a forma de lances, as quais serão recebidas pelos prazos aqui estabelecidos;

c) Havendo lances no período da primeira oferta, o Leiloeiro/Corretor Público informará ao Juízo, ao final do período (30 dias), o maior lance ofertado e os demais lances formulados pelo demais participantes. Não havendo lances na primeira etapa. Será imediatamente aberto o período da segunda oferta, que prosseguirá até a data e horário de encerramento.

d) As despesas de publicidade e vistoria serão adiantadas pelo profissional credenciado, podendo serem abatidas do preço de venda do imóvel. Caso o leilão seja negativo, as despesas ficarão a cargo do leiloeiro, como risco do negócio.

e) Uma vez realizada a publicidade da alienação particular na forma e condições estabelecidas nesta decisão, fica dispensada a elaboração e publicação de Editais.

f) 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:

f.1) número do processo judicial e a comarca onde se processa a execução;

f.2) 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;

f.3) 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



Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (aplicação analógica do CTN, art. 130, parágrafo único.

f.4) fotografias do bem, sempre que possível, com a informação suplementar, em caso de imóvel, de estar desocupado ou ocupado pelo executado ou por terceiro;

f.5) valor da avaliação judicial;

f.6) preço mínimo fixado para a alienação;

f.7) as condições de pagamento e as garantias que haverão de ser prestadas, no caso de proposta para pagamento parcelado;

f.8) a descrição do procedimento, notadamente quanto ao dia, horário e local em que serão colhidas as propostas;

f.9) a informação de que a alienação será formalizada por termo nos autos da execução;

f.10) 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;

f.11) o nome do corretor ou do leiloeiro responsável pela intermediação, com endereço e telefone;

f.12) a comissão devida, arbitrada pelo juiz em percentual do valor da alienação, a cargo do proponente;

f.13) outras informações que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação por iniciativa particular.

3) DELEGAÇÕES:

Nas alienações realizadas por intermédio dos leiloeiros públicos oficiais ou corretores credenciados, estes, na condição de auxiliares da justiça (CPC, art. 149), ficam autorizados a adotar, de ofício, as seguintes providências:

a) remeter aos autos, por petição, as informações sobre a Alienação por Iniciativa Particular, cabendo ao cartório dar ciência imediata às partes, independentemente de conclusão ou despacho do juízo;

b) dar ciência da alienação aos executados e respectivos cônjuges e/ou condôminos;

c) dar ciência da alienação diretamente aos outros juízos cujos processos constem da certidão cível em nome da parte Executada;

d) dar ciência da alienação aos detentores de garantias hipotecárias que incidam sobre o imóvel objeto da alienação particular;

e) peticionar nos autos para esclarecer pontos não abordados nesta decisão e para juntar aos autos a proposta vencedora.

4) PRAZOS:

a) para que a publicidade da alienação cumpra seu papel de propiciar



Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

ao executado e demais legitimados a possibilidade de exercerem seu direito de preferência e para que o cartório tenha condições mínimas de conferir os procedimentos do leilão que se realizará e de fazer as intimações da parte devedora e do cônjuge, o leilão somente poderá ser agendado com distância mínima de 90 dias entre a data da primeira praça e a data em que o leiloeiro comunica nos autos os dias agendados para o leilão.

b) para evitar a desatualização sobre novos ônus sobre o bem em alienação e mesmo sobre o preço do bem, estabeleço o prazo de 90 dias úteis, contados da primeira praça, para que se efetive a alienação por iniciativa particular, pela própria parte ou por intermédio de corretor Credenciado.

5) FORMALIZAÇÃO:

a) 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.

b) 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).

c) 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.

Intime-se. Cumpra-se.

Campo Grande – MS, *data da assinatura digital*.

Vania de Paula Arantes

Juiz(a) de Direito

Assinado por Certificação Digital