

PROCESSO Nº: 0001505-44.2007.4.05.8200 - **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL
EXECUTADO: ESPÓLIO DE GUSTAVO FERNANDES DE LIMA SOBRINHO REPRESENTADO POR PATRÍCIA
CARMEN MEIRELES FERNANDES e outro
ADVOGADO: José Dionízio De Oliveira
10ª VARA FEDERAL - PB (JUÍZA FEDERAL SUBSTITUTA)

DECISÃO

1. A parte exequente, através da petição de **ID. 4058201.15284582**, manifesta interesse que os **bens penhorados nos presentes autos (ID. 4058200.4740259)**, devidamente discriminados abaixo, sejam objeto de **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR (AIP)**, por meio de **CORRETOR/LEILOEIRO PÚBLICO** credenciado perante a unidade judiciária, nos termos do art. 880, caput do CPC.

a) **01 (uma) Sala comercial, nº 609, tipo D, 6º pavimento, Ed. Concorde, na Av. Epitácio Pessoa, 1250, Torre João Pessoa/PB**, com área privativa de 36 M², contendo uma sala e um WC social, registrada no CRI Eunápio Torres, sob a **matrícula 3 5 . 2 2 0 ;**

b) **01 (um) Apartamento, nº 108-A, Ed. Residencial Anatólia, Av. Francisco Timóteo de Souza, 86, Anatólia - João Pessoa/PB**, com área construída de 57,25 M², contendo varanda, sala de estar/jantar, dois quartos, WC social, cozinha, área de serviço e uma vaga para estacionamento de veículo, registrado no CRI Carlos Ulysses, **sob a matrícula 77.001 e**

c) **01 (um) Apartamento, nº 203, tipo C, Ed. Residencial San Remo, Av. Juarez Távora, 1573, Torre - João Pessoa/PB**, com área privativa de 97,00 M², contendo sala de estar/jantar, dois quartos, WC e uma vaga de garagem, coberta, no pilotis, registrado no CRI Eunápio Torres, **sob a matrícula 36.744.**

2. É o que merecia ser exposto.

3. Primeiramente, é necessário esclarecer que a proposta de alienação particular está prevista no CPC, nos artigos 879, inciso I, e 880, do CPC. A venda direta constitui modalidade de expropriação cabível tão logo se verifique o desinteresse do credor na adjudicação dos bens penhorados.

4. O CPC, em seu art. 880, dispõe que:

Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

§ 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel.

5. Logo, a medida formulada pela exequente é cabível, uma vez que expressamente prevista, conforme dispositivo legal supracitado.

6. Nesse sentido, com amparo no **art. 880, §1º, do CPC**, passo a dispor acerca dos **parâmetros a serem obedecidos no procedimento de alienação por iniciativa particular**, devidamente regulamentado por meio da **Portaria nº 07/2024, da 10ª Vara Federal/SJPB**:

a) **Autorização para alienação dos bens penhorados constantes no ID. 4058200.4740259**, por meio de **corretor/leiloeiro** credenciado junto à unidade judiciária;

b) Estipular o preço mínimo de venda em **50% (CINQUENTA POR CENTO) da última avaliação registrada nos presentes autos (ID. 4058201.15064956)**, em atenção ao art. 891, §1º, do CPC.



- c) Fixar o **prazo de 12 (doze) meses para venda dos referidos bens**, podendo ser prorrogado mediante autorização judicial;
- d) Forma de pagamento na **modalidade à vista ou parcelada**, com depósito em conta judicial específica. O parcelamento do produto da alienação **depende de regulamentação específica** expedida pela entidade credora, devidamente ajustada ao procedimento de AIP vigente na unidade;
- e) Definir a **comissão do corretor/leiloeiro** credenciado no percentual de **5%** sobre valor de venda dos bens, a ser pago pelo adquirente;
- f) Fica autorizada a **ampla publicidade** dos bens ofertados, com divulgação preferencial em meios eletrônicos (sites, redes sociais, etc.);
- g) No caso de bens imóveis, as dívidas pendentes de IPTU e Taxas Municipais não serão transferidas para o adquirente, que arcará apenas com eventuais despesas de condomínio vencidas, que deverão estar devidamente previstas por ocasião do(s) instrumento(s) de publicidade a ser(em) adotado(s) pelo corretor/leiloeiro. O adquirente arcará com outras obrigações civis referentes à coisa, tais como: foros, laudêmios, ITBI e despesas cartorárias;
- h) No caso de automóveis, o adquirente não arcará com os débitos de IPVA eventualmente existentes, nem com as multas pendentes, as quais são de responsabilidade pessoal do proprietário anterior. Quanto aos demais bens, as dívidas e ônus não serão transferidos ao adquirente;
- i) Com vistas a resguardar a integridade do veículo ou bem móvel objeto do procedimento expropriatório, fica autorizada a expedição de mandado de **remoção** por este juízo. O referido expediente deve ser cumprido pelo corretor/leiloeiro credenciado às suas expensas, com auxílio do Oficial de Justiça caso seja necessário, mantendo-os sob a sua guarda na condição de depositário judicial;
- j) É de exclusiva atribuição do pretense adquirente verificar o estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens, devendo quaisquer dúvidas serem dirimidas junto ao corretor/leiloeiro credenciado;
- k) Todas as **despesas** relacionadas ao procedimento de alienação por iniciativa particular serão custeadas pelo corretor/leiloeiro credenciado;
- l) Em caso de conclusão das negociações de venda, o corretor/leiloeiro credenciado deverá comunicar ao juízo, com a apresentação do **AUTO DE ALIENAÇÃO** ao respectivo processo no **prazo de 24 (vinte e quatro) horas**, devidamente assinado pelo adquirente e o próprio corretor/leiloeiro. Nos **15 (quinze) dias** seguintes, o profissional credenciado deverá **juntar o comprovante de depósito judicial** para fins de **homologação da alienação** pelo juízo, **sob pena de se considerar inexistente a venda formalizada**, por consequência, o imediato prosseguimento do presente procedimento expropriatório.
7. Nos termos do art. 889 do CPC, **CIENTIFIQUE(M)-SE** o(s) executado(s) e as demais pessoas elencadas no referido dispositivo legal, bem como a parte exequente acerca do inteiro teor do presente ato judicial;
8. Após, **NOTIFIQUE-SE o corretor/leiloeiro credenciado** do inteiro teor do presente ato judicial, ressaltando a necessidade de observância do **prazo mínimo de publicidade dos bens disponíveis à venda (45 dias)** e a obrigatoriedade do uso de plataformas online (site, redes sociais...), integradas com cadastro de interessados e registros de ofertas. Ato contínuo, providencie-se o **cadastro do profissional** junto ao sistema **PJe** e o devido registro dos bens diretamente na plataforma de publicidade disponibilizada no sítio eletrônico da JFPB (<https://www.jfpb.jus.br/index.php/alienacao-por-iniciativa-particular>);
9. Cumpridos os itens 7 e 8, **SUSPENDA-SE o feito em SECRETARIA pelo prazo de 12 (doze) meses**.
10. Decorrido o **prazo de alienação dos bens**, **NOTIFIQUE-se o corretor/leiloeiro credenciado** para, no prazo de **15 (quinze) dias**, apresentar justificativas sobre a inviabilidade da alienação até o presente momento, bem como esclarecer sobre a publicidade desenvolvida em relação aos bens constritos.
11. Expedientes necessários. Cumpra-se.



Campina Grande/PB, data de validação no sistema.

