



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia

Gabinete da 32ª Vara Cível

Processo nº: 5556719-45.2018.8.09.0051

DECISÃO

1. Trata-se de **execução de título extrajudicial**, proposta por **RESIDENCIAL MARATÁ**, em desfavor de **JOSÉ PEDRO ALCÂNTARA MUNIZ**, ambos devidamente qualificados nos autos.

Deferida a penhora dos direitos aquisitivos que o executado possui sobre o imóvel matriculado sob o nº 245.351, do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca (mov. 57), foi lavrado o respectivo Termo (mov. 61) e efetivada a avaliação do bem (mov. 101).

Determinada a realização de leilão judicial (mov. 142), a alienação foi exitosa, conforme auto de arrematação de mov. 175, mas sua nulidade foi declarada na decisão de mov. 198, em virtude da necessidade de adequação das condições do edital ao decidido pelo E. Tribunal de Justiça deste Estado quanto à responsabilidade do arrematante pelos débitos condominiais (mov. 162).

Ato contínuo, designadas novas datas, os leilões restaram negativos (movs. 227-228).

Instada a se manifestar, a parte exequente pugnou pela alienação do imóvel por iniciativa particular (venda direta), por meio do leiloeiro público anteriormente nomeado (mov. 239).

Vieram os autos conclusos.

É o sucinto relatório. **DECIDO.**

O Código de Processo Civil, em seus artigos 879 e 880, permite que o juiz autorize a alienação por iniciativa particular quando não concretizada a adjudicação, facultando ao exequente optar por essa modalidade de expropriação:

Art. 879. A alienação far-se-á:

I - por iniciativa particular;

II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.

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.

Valor: R\$ 7.115,47
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: Residencial Maratá - Data: 04/05/2026 16:18:59



§ 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.

§ 3º Os tribunais poderão editar disposições complementares sobre o procedimento da alienação prevista neste artigo, admitindo, quando for o caso, o concurso de meios eletrônicos, e dispor sobre o credenciamento dos corretores e leiloeiros públicos, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos que 3 (três) anos.

§ 4º Nas localidades em que não houver corretor ou leiloeiro público credenciado nos termos do § 3º, a indicação será de livre escolha do exequente.

In casu, diante do desinteresse da parte exequente na adjudicação (mov. 118), bem como considerando o princípio da efetividade da execução – que se dá no interesse do credor (CPC, artigo 797) –, **DEFIRO** o pedido formulado na petição de mov. 239 e, em consequência, **DETERMINO** a alienação do imóvel penhorado por iniciativa particular.

Para conduzir o ato, **MANTENHO A NOMEAÇÃO** do leiloeiro público RODRIGO SCHMITZ, já cadastrado nos autos (mov. 108).

Em cumprimento ao artigo 880, § 1º, do Código de Processo Civil, **FIXO** as seguintes regras:

a) o prazo para efetivação da alienação será de 90 (noventa) dias, a contar da publicação do edital/anúncio na rede mundial de computadores;

b) a publicidade deverá ocorrer por divulgação no sítio eletrônico do leiloeiro designado e em outros meios que este julgar pertinentes para ampla divulgação, nos moldes do artigo 887, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil;

c) o preço mínimo para a venda direta não poderá ser inferior ao valor da avaliação (mov. 101);

d) o pagamento poderá ser feito à vista ou parcelado, mediante proposta por escrito, com oferta de pelo menos 30% (trinta por cento) à vista e o restante em até 6 (seis) meses, garantido por hipoteca do próprio bem;

e) arbitro a remuneração do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a ser paga integralmente pelo adquirente, não se abatendo do preço da proposta;

f) deverão ser científicas da alienação, por carta ou intimação, as pessoas elencadas no artigo 889 do Código de Processo Civil, **incluído o Banco do Brasil S.A., credor fiduciário;**



g) em estrita observância à decisão proferida pelo Juízo *ad quem* (mov. 162), deverá constar expressa e destacadamente, nas condições de venda e publicidade, que eventuais débitos condominiais vencidos e vincendos incidentes sobre o imóvel, que não forem cobertos pelo preço da alienação, serão de responsabilidade do adquirente.

2. INTIME-SE o leiloeiro para, no prazo de 15 (quinze) dias, dizer se aceita o encargo na nova modalidade ora deferida.

3. Sobrevindo proposta válida dentro do prazo estipulado, **DEVERÁ** o leiloeiro apresentá-la nos autos, a fim de formalizar a alienação (CPC, artigo 880, § 2º).

4. Transcorrido o prazo de 90 (noventa) dias sem apresentação de propostas, **CERTIFIQUE-SE** e **INTIME-SE** a parte exequente para se manifestar sobre o prosseguimento do feito, no prazo de 15 (quinze) dias, requerendo o que entender de direito.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

Everton Pereira Santos
Juiz de Direito - Em substituição

Valor: R\$ 7.115,47
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPP VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: Residencial Maratá - Data: 04/05/2026 16:18:59

