Rua Antonio Araújo, 1110 - Bairro: João Lângaro - CEP: 99010-220 - Fone: (54)3316-9024 - Email: rspfu02@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5002353-64.2015.4.04.7109/RS

EXEQUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

EXECUTADO: VALMOR CORADINI

EXECUTADO: GEDEAO SILVEIRA PEREIRA

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de execução de título extrajudicial movida por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF contra GEDEÃO SILVEIRA PEREIRA e VALMOR CORADINI, fundada em Cédula de Crédito Comercial nº 65096005673, originalmente contraída junto ao extinto Banco Meridional do Brasil S.A.

Após sucessivas diligências de localização e constrição patrimonial, foram penhoradas, por determinação constante do *Ev225*, as frações ideais de 7.899,00m², 8.955,00m², 1.582,00m² e 878,32m², todas integrantes do imóvel de matrícula nº 51.733 do Registro de Imóveis de Bagé/RS, de propriedade do executado Valmor Coradini, conforme termo de penhora lavrado no *Ev243* e auto de avaliação juntado no *Ev250*, no qual restaram fixados os seguintes valores: R$ 31.596,00 para a fração de 7.899,00m²; R$ 35.820,00 para a fração de 8.955,00m²; R$ 6.328,00 para a fração de 1.582,00m²; e R$ 3.513,28 para a fração de 878,32m², todos reportados à data-base de 18/03/2026.

Regularmente intimados o executado e sua cônjuge, Elenara Peres Coradini, nos termos certificados no *Ev250*, e inexistindo impugnação ao auto de avaliação no prazo legal, sobreveio decisão (*Ev258*) que deferiu a alienação judicial dos bens em leilão, nomeando-se a leiloeira Joyce Ribeiro, fixando-se o preço mínimo de arrematação em 50% do valor da avaliação, nos termos dos artigos 886, inciso II, e 891 do Código de Processo Civil, e estabelecendo-se as demais condições de realização do certame, inclusive quanto à possibilidade de parcelamento na forma do artigo 895 do CPC.

Expedido o edital (*Ev278*), com observância das formalidades de publicidade e das advertências legais pertinentes aos terceiros interessados, na forma do artigo 889 do CPC, foram designadas as datas de 22/09/2026 e 29/09/2026 para a realização da primeira e da segunda praças, respectivamente.

Sobreveio, então, a certificação do resultado do leilão. Compulsando as atas acostadas aos autos nos eventos *Ev299* e *Ev304*, verifica-se que tanto a primeira quanto a segunda praça transcorreram sem a apresentação de lances ou propostas válidas para os quatro lotes correspondentes às frações ideais penhoradas, restando, portanto, frustrada a tentativa de alienação dos bens pela via do leilão judicial.

Nesse contexto, requer a parte exequente, na petição de *Ev310*, o prosseguimento dos atos expropriatórios mediante alienação por iniciativa particular, com fundamento no artigo 880 do Código de Processo Civil, postulando a fixação de prazo e

parâmetros para a venda, a autorização de intermediação pela mesma leiloeira já credenciada nos autos, e, subsidiariamente, a reabertura de nova tentativa de alienação judicial em caso de insucesso da modalidade requerida.

Acolho o pedido. No que tange à avaliação dos bens, mantém-se válida aquela realizada no *Ev250*, porquanto não impugnada no prazo legal e ainda recente, não se verificando lapso temporal que justifique sua reavaliação, nos termos do artigo 873 do CPC. O preço mínimo para a alienação por iniciativa particular deve observar o mesmo parâmetro fixado para a hasta pública, qual seja, 50% do valor da avaliação de cada fração, por força da regra de equivalência prevista no artigo 880, § 2º, do CPC, que remete, no que couber, às regras do leilão judicial, inclusive quanto ao preço vil.

Quanto à pessoa incumbida da alienação, mostra-se razoável manter a nomeação da leiloeira Joyce Ribeiro, já credenciada perante este Juízo e conhecedora das características dos bens, cuja atuação não foi objeto de qualquer impugnação ou questionamento no curso do leilão frustrado, autorizando-se, nesse particular, a intermediação por corretor ou leiloeiro público, nos exatos termos do artigo 880, *caput*, do CPC.

Relativamente às condições de pagamento, forma de publicidade e eventual comissão, devem ser fixadas por este Juízo, cabendo ressalvar que a alienação por iniciativa particular não dispensa a submissão de eventual proposta de aquisição à apreciação judicial, de modo a viabilizar o controle sobre a regularidade do ato e a proteção dos interesses de ambas as partes, inclusive quanto à verificação de que o valor ofertado não seja inferior ao mínimo fixado.

Ante o exposto, DEFIRO o pedido de alienação dos bens penhorados (frações ideais de 7.899,00m², 8.955,00m², 1.582,00m² e 878,32m², integrantes da matrícula nº 51.733 do Registro de Imóveis de Bagé/RS) por iniciativa particular, nos termos do artigo 880 do Código de Processo Civil, observadas as seguintes diretrizes:

> *a) mantém-se como parâmetro de referência a avaliação constante do Ev250, atualizada monetariamente a partir de sua data-base até a efetiva alienação;*
>
> *b) fixo o preço mínimo de alienação em 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação de cada fração, atualizado;*
>
> *c) autorizo a intermediação pela leiloeira Joyce Ribeiro, já nomeada nos autos, que deverá providenciar ampla divulgação da oferta, inclusive por meios eletrônicos, fazendo constar expressamente a natureza judicial da alienação;*
>
> *d) fixo o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da intimação da leiloeira, para a realização da alienação, prorrogável mediante justificativa fundamentada;*
>
> *e) a comissão devida pela intermediação será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a ser suportada pelo adquirente, nos mesmos termos anteriormente fixados para o leilão frustrado;*
>
> *f) eventual proposta de pagamento parcelado deverá observar, no que couber, a disciplina do artigo 895 do CPC;*

g) toda proposta de aquisição deverá ser submetida à apreciação deste Juízo antes de sua efetivação, com prévia intimação das partes.

Intime-se a leiloeira nomeada para que, no prazo de cinco (5) dias, informe a estratégia de divulgação a ser adotada e dê início às diligências necessárias à alienação.

Decorrido o prazo fixado sem a concretização da venda, deverá a parte exequente manifestar-se sobre o prosseguimento do feito, inclusive quanto à conveniência de retomada da via do leilão judicial, nos termos subsidiariamente requeridos no *Ev310*.

Intimem-se.

Documento eletrônico assinado por **FERNANDO ANTONIO GAITKOSKI, Juiz Federal Substituto**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://verificar.trf4.jus.br, mediante o preenchimento do código verificador **710026296288v6** e do código CRC **1d68cb1e**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): FERNANDO ANTONIO GAITKOSKI
Data e Hora: 21/10/2026, às 15:47:01