



Poder Judiciário do Estado de Sergipe
15ª Vara Cível de Aracaju

Nº Processo 202211501073 - Número Único: 0039486-50.2022.8.25.0001

Autor: WELLINGTON GOMES FEITOSA E OUTROS

Réu: ANA GARDÊNIA GOMES FEITOSA E OUTROS

Movimento: Decisão >> Outras Decisões

Trata-se de cumprimento de sentença destinado à alienação judicial do imóvel situado na Rua Nossa Senhora de Fátima, nº 353, Bairro José Conrado de Araújo, nesta Capital, objeto da matrícula nº 32.208 do Cartório do 1º Ofício de Aracaju, mantido em condomínio, avaliado em R\$ 472.000,00, conforme laudo homologado na decisão de 18/02/2026, que também nomeou o leiloeiro Valério César de Azevedo Déda e fixou como preço vil o lance inferior a 80% da avaliação.

A decisão de 13/07/2026 homologou o edital, designou o primeiro leilão para 03/08/2026 e o segundo para 17/08/2026, na modalidade eletrônica, determinando a intimação dos coproprietários e impondo às executadas, na condição de depositárias, que viabilizassem o acesso do leiloeiro ao imóvel para registro fotográfico e visitas de interessados.

O leiloeiro comprovou a publicação do edital em 16/07/2026 e em 03/08/2026, e os mandados de intimação dos coproprietários foram juntados entre 18/07/2026 e 24/07/2026.

Os autos de leilão juntados em 03/08/2026 e 17/08/2026 certificam que não houve licitantes em nenhuma das praças.

Em 24/08/2026, o leiloeiro sugeriu a designação de novos leilões com lance mínimo de 50% da avaliação.

Em 26/08/2026, os exequentes discordaram da redução, afirmando que as executadas, na posse exclusiva do imóvel, dificultam visitas, impedem o acesso de corretores e retiram placas de venda, e requerem a alienação por iniciativa particular, pelo prazo de 180 dias, com preço mínimo de R\$ 377.600,00, correspondente a 80% da avaliação, a desocupação do imóvel pelas executadas no prazo de 30 dias e, subsidiariamente, a imposição de obrigação de não obstruir a comercialização, sob pena de multa de R\$ 500,00 por ocorrência.

Decido.

O preço mínimo de 80% da avaliação foi fixado na decisão de 18/02/2026 e mantido na de 13/07/2026, de modo que não há preço vil inferior a esse patamar nesta execução (art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil).

A redução para 50% do valor de avaliação, recentemente atualizada e aceita por todas as partes, importaria a todos os condôminos, inclusive às executadas, perda patrimonial expressiva, sem que se tenham esgotado meios menos gravosos de alienação.

Além disso, os exequentes opõem-se expressamente à medida e indicam que o insucesso dos leilões se relaciona com a dificuldade de exposição do imóvel ao mercado.

Por ora, a proposta do leiloeiro não comporta acolhimento.

Frustrada a alienação em leilão, a alienação por iniciativa particular, por meio do próprio interessado ou de corretor ou leiloeiro credenciado, constitui alternativa adequada e menos onerosa (arts. 730 e 880 do Código de Processo Civil).

A proposta dos exequentes preserva o preço mínimo já fixado para os leilões, de modo que não acarreta prejuízo às executadas ou aos demais coproprietários, e a fixação das condições pelo juiz, com formalização por termo nos autos, assegura o controle da regularidade da venda (art. 880, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil).

Tratando-se de coisa comum, deve ser assegurada aos condôminos a preferência na aquisição, em igualdade de condições com o terceiro interessado (art. 1.322 do Código Civil), razão pela qual toda proposta deverá ser submetida às partes antes de sua homologação.

A desocupação compulsória das executadas, coproprietárias do imóvel, antes de sua alienação, é medida de caráter extremo, que não decorre do título e que somente se justificaria diante de prova concreta de resistência deliberada aos atos de alienação.

Os autos não contêm, até o momento, demonstração específica dessa conduta, como certidão de oficial de justiça, registro do leiloeiro ou outro elemento objetivo, razão pela qual o pedido não comporta acolhimento neste momento.

Por outro lado, as executadas foram constituídas depositárias do imóvel e já receberam, na decisão de 13/07/2026, a determinação de viabilizar o acesso do leiloeiro e de interessados.

O depositário deve conservar o bem e não pode embarçar os atos destinados à sua alienação (art. 161 do Código de Processo Civil), e o juiz pode adotar as medidas coercitivas necessárias ao cumprimento de suas determinações (arts. 139, IV, e 536, § 1º, do Código de Processo Civil).

A imposição expressa da obrigação de permitir a divulgação e a visitação do imóvel, com fixação de multa por descumprimento, é medida proporcional, que não suprime o direito de uso das executadas e assegura a efetividade da alienação.

Ante o exposto, registro o resultado negativo do primeiro e do segundo leilões, realizados em 03/08/2026 e 17/08/2026, e indefiro, por ora, a proposta de redução do lance mínimo para 50% da avaliação.

Defiro a alienação do imóvel por iniciativa particular (art. 880 do Código de Processo Civil), nas seguintes condições: prazo de 180 dias, contado da intimação desta decisão; preço mínimo de R\$ 377.600,00, correspondente a 80% da avaliação; pagamento à vista, mediante depósito judicial vinculado a estes autos; comissão de corretagem de até 5% sobre o preço, a cargo do adquirente; possibilidade de intermediação por corretor inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis ou pelo leiloeiro nomeado nos autos; publicidade por meio de anúncios em sítios eletrônicos especializados e placas no imóvel; e quitação, com o produto da venda, dos débitos de IPTU, taxas e encargos incidentes até a data da alienação, partilhando-se o saldo entre os condôminos na proporção de suas frações ideais.

Obtida proposta, os exequentes deverão apresentá-la nos autos, com a qualificação completa do proponente, intimando-se as executadas e os demais condôminos para, no prazo de cinco dias, manifestarem-se e exercerem, querendo, o direito de preferência em igualdade de condições (art. 1.322 do Código Civil), após o que os autos voltarão conclusos para homologação e formalização por termo (art. 880, § 2º, do Código de Processo Civil).

Indefiro, por ora, o pedido de desocupação do imóvel.

Determino às executadas Ana Gardênia Gomes Feitosa e Carla Adriana Feitosa que, na condição de depositárias, permitam a colocação e a manutenção de placas de venda no imóvel, o ingresso de corretores, do leiloeiro e de interessados, mediante agendamento prévio com antecedência mínima de 48



Assinado eletronicamente por BETHZAMARA ROCHA MACEDO, Juiz(a), em 01/10/2026 às 10:10:11.
Consulta pública de autenticidade de documento sem anexo disponível
no endereço www.tjse.jus.br/autenticador mediante preenchimento de número
2026020925461-11. FL: F1: 3/3.

horas, e a realização de fotografias e vistorias, abstendo-se de qualquer conduta que impeça ou dificulte a divulgação, a visitação ou a alienação do bem, sob pena de fixação de multa por descumprimento comprovado, e da reapreciação do pedido de desocupação, caso demonstrada resistência deliberada.

Intimem-se pessoalmente as executadas do teor desta decisão, por mandado, sem prejuízo da intimação da Defensoria Pública, observada a contagem em dobro dos prazos (art. 186 do Código de Processo Civil).

Intime-se o leiloeiro Valério César de Azevedo Déda do teor desta decisão.

Decorrido o prazo do item "b" sem alienação, intimem-se os exequentes para que requeiram o que entenderem cabível ao prosseguimento do feito, no prazo de 15 dias.

Intimem-se.



Documento assinado eletronicamente por **BETHZAMARA ROCHA MACEDO, Juiz (a) de 15ª Vara Cível de Aracaju**, em 01/10/2026, às 10:10:11, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



O acesso aos **documentos anexados** bem como à conferência de **autenticidade do documento** estão disponíveis no endereço www.tjse.jus.br/autenticador, mediante preenchimento do número de consulta pública **2026020925461-11**.