

## EDITAL

1. Considerando que houve concordância da parte exequente (ev. 229.1), defiro a realização da venda direta do bem penhorado.

O art. 880, dispôs que “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”.

Deflui daí que, se em um mês o Sr. Leiloeiro poderá realizar a alienação por iniciativa particular, não há qualquer razão para não nomeá-lo desde já.

2. Assim sendo, defiro a venda direta do bem penhorado e passo a fixar as condições para a alienação:

**a) Prazo para conclusão:** Fixo o prazo de *120 (cento e vinte dias)* para a conclusão das negociações pelo Sr. Leiloeiro. No término do prazo, deverá o Leiloeiro juntar as propostas de compra reunidas.

**b) Preço mínimo:** Considerando que a execução deve-se realizar no interesse do credor (Código de Processo Civil, art. 797), mas também da forma menos gravosa ao devedor (art. 805), entendo que é de se admitir a venda do bem em percentual da avaliação que não cause dano acentuado ao patrimônio do devedor, e ao mesmo tempo atraia o interesse de adquirentes e crie condições de pagamento do crédito exequendo.

Assim sendo, e diante do exposto, no preço mínimo para a aquisição do bem deverá ser observado o limite mínimo da avaliação se a compra for em prestações, ou o limite mínimo de 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação para compra à vista.

**c) Condições e garantias da venda:** Quando a alienação for à vista, ao menos 30% (trinta por cento) do valor deverá ser depositado em conta judicial, na ocasião da assinatura do termo de alienação, por meio de guia de depósito judicial vinculado à Caixa Econômica Federal. O restante deverá ser pago nos 15 (quinze) dias subsequentes, sob pena de perda da caução, além da proibição de participação em outros procedimentos licitatórios perante este juízo.

O parcelamento na compra é admitido, nos moldes do art. 895, I, do Código de Processo Civil:

**d)** o interessado poderá apresentar por escrito proposta, nunca inferior à avaliação, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel;

**e)** as propostas deverão ser formuladas diretamente ao leiloeiro;

**f)** as propostas para aquisição em prestações serão juntadas aos autos pelo leiloeiro ao final do prazo estabelecido para as negociações e indicarão o prazo, a modalidade e as condições de pagamento do saldo.

**g)** no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão à exequente até o limite do seu crédito, e os subsequentes ao executado;

**h)** o pagamento da parcela inicial (25% da avaliação) deverá ser feito na ocasião da assinatura do termo de alienação, através de guia de depósito judicial, em conta a ser aberta.

**i) Comissão de corretagem:** A comissão do corretor-leiloeiro fica arbitrada em **5%** sobre o valor da arrematação, a ser custeada, em qualquer caso, pelo arrematante, fazendo-se o pagamento diretamente a ele, à vista, no final do procedimento. Não efetivada a alienação, o corretor não receberá a comissão arbitrada. Em caso de invalidação do leilão por qualquer motivo, o valor da comissão será integralmente restituído pelo leiloeiro ao arrematante, em até 15 (quinze) dias de sua intimação para tanto.

**LÚCIO ROCHA DENARDIN**

*Juiz de Direito*