



Número: **0021538-15.2006.8.05.0001**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **12ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SALVADOR**

Última distribuição : **16/02/2006**

Valor da causa: **R\$ 108.053,13**

Processo referência: **00215381520068050001**

Assuntos: **Pagamento**

Segredo de justiça? **NÃO**

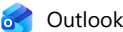
Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MARCIO ROBERTO DE ARAUJO QUADROS (EXEQUENTE)	
	Sylvio Quadros Mercês (ADVOGADO) Maria Auxiliadora Mercês Lyrio (ADVOGADO) THIAGO AMOEDO MERCÊS (ADVOGADO)
ANTONIO FERNANDO DE SOUZA ANDRADE (EXECUTADO)	
	PABLO MAURICIO SOUZA CAFEZEIRO (ADVOGADO)

Outros participantes	
2 REGISTRO DE IMOVEIS DE JEQUIE/BA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	KRIVANY LOPES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
58239 4923	25/09/2026 11:38	INTIMAÇÃO	INTIMAÇÃO



INTIMAÇÃO DA NOMEAÇÃO COMO LEILOEIRO prov. 0021538-15.2006.8.05.0001

De Cumprimento 4 Cartório Integrado <cumprimento4circ@tjba.jus.br>
Data Sex, 25/09/2026 14:37
Para arthur@nordesteleiloes.com.br <arthur@nordesteleiloes.com.br>

DECISÃO

Trata-se de execução de título extrajudicial na qual foram designadas duas praças de leilão judicial eletrônico para expropriação dos lotes nº 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 da Quadra 14 do Loteamento Cidade Nova, situado no Município de Jequié/BA, matriculados sob o nº 26.697 perante o Registro de Imóveis competente, cuja avaliação restou fixada e atualizada na quantia de R\$ 1.168.766,23 por meio da decisão interlocutória de ID [549658022](#).

O edital de leilão judicial foi publicado conforme ID [551085053](#). Contudo, ambos os leilões restaram infrutíferos em virtude da ausência de licitantes, conforme certificado nos autos negativos de leilão juntados pelo Leiloeiro Público Oficial nos IDs [555062421](#) e [561884117](#).

Diante disso, a parte exequente pleiteou a realização de alienação por iniciativa particular (ID [562517251](#)). Instada por este juízo a prestar esclarecimentos a respeito das condições e do preço pretendido (decisão de ID [571184499](#)), a parte credora atendeu à determinação judicial e ratificou as balizas pretendidas na petição de ID [571571171](#).

É o relatório. Decido.

A alienação por iniciativa particular constitui modalidade expropriatória expressamente autorizada pela legislação processual civil quando frustrada a tentativa de arrematação em hasta pública, atendendo aos princípios da celeridade, cooperação e primazia da satisfação do crédito executivo. O próprio edital anteriormente expedido previa, em seu item 10 (ID [551085053](#)), a possibilidade de venda direta na hipótese de ausência de interessados nas praças públicas.

Para a realização da alienação por iniciativa particular, incumbe ao magistrado fixar o prazo de vigência dos atos expropriatórios, a forma de publicidade, as condições e garantias de pagamento, o preço mínimo admitido e a remuneração devida pela intermediação do negócio.

No tocante ao parâmetro pecuniário, a avaliação do imóvel foi fixada com base na Ficha de Cadastro Imobiliário do ano corrente (ID [544785687](#)) pelo montante de R\$ 1.168.766,23, restando preclusa a oportunidade de impugnação pelo devedor (decisão de ID [549658022](#)). O patamar mínimo para a venda direta deve resguardar o bem da pecha de preço vil, observando o piso legal e a realidade do mercado imobiliário.

Desse modo, afigura-se razoável fixar como piso para a captação de ofertas o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial homologada (R\$ 584.383,12), admitindo-se propostas superiores a esse montante, garantindo atratividade comercial sem acarretar prejuízo indevido ao executado.

Por fim, no tocante à intermediação, a alienação pode ser promovida diretamente pelo exequente, por intermédio de corretor de imóveis devidamente credenciado perante o respectivo conselho regional ou pelo próprio leiloeiro público que atuou na hasta pública. Inexiste óbice à atuação ampla e concomitante de ambos os profissionais, desde que em regime concorrente e sem exclusividade, fixando-se a comissão em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação a cargo do comprador, verba essa destinada unicamente ao profissional que comprovar a formalização e aceitação da proposta vencedora homologada em juízo.

Diante do exposto, **DEFIRO** o requerimento formulado pela parte exequente nos IDs [562517251](#) e [571571171](#) e **DETERMINO** a realização da alienação do imóvel penhorado por iniciativa particular, sob as seguintes condições:

- a) fixo o prazo de 90 (noventa) dias para a realização da alienação particular e apresentação de propostas nos autos;
- b) estabeleço o preço mínimo para alienação do bem em 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação homologada no ID [549658022](#) (ou seja, R\$ 584.383,12), vedada proposta por valor inferior sob pena de nulidade por preço vil;
- c) admito que a intermediação da venda seja realizada tanto pelo Leiloeiro Oficial Arthur Ferreira Nunes quanto por corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECI/BA indicado pelo exequente, em caráter concorrente e sem exclusividade;
- d) arbitro a comissão de intermediação em 5% (cinco por cento) sobre o valor total da venda, a ser custeada integralmente pelo comprador, sendo devida exclusivamente ao intermediador que comprovar a captação da proposta homologada;
- e) a alienação poderá se dar à vista ou a prazo, exigindo-se, nesta última hipótese, entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do montante total mediante depósito judicial imediato e o remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas monetariamente e garantidas por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel (art. 895, §1º do CPC).
- f) juntada proposta idônea acompanhada da comprovação do sinal judicial e qualificação do proponente, intem-se as partes para manifestação no prazo de 5 (cinco) dias;
- g) ausente impugnação ou superadas as questões arguidas, lavrar-se-á o competente termo de alienação para expedição da respectiva carta e mandado de imissão na posse.

Intem-se as partes e o Sr. Leiloeiro Oficial.

SALVADOR/BA, 23 de setembro de 2026.



Elke Figueiredo Schuster

Juíza de Direito Auxiliar

