Processo nº 0806636-38.2020.8.12.0001
Exequente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento de Campo Grande e Região - SICREDI Campo Grande MS
Executado: Marcos Aurélio Agnoletto

Vistos, etc.

Considerando a previsão constante no art. 881 do CPC, de que a alienação do bem penhorado somente far-se-á em leilão judicial caso não efetivada a adjudicação ou alienação por iniciativa particular, **DETERMINO**, neste primeiro momento, a realização da alienação particular do bem penhorado, por iniciativa do próprio exequente ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado junto ao E. Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, nos termos do parágrafo único, do art. 2º do Provimento nº 375, de 23/08/2016[1].

Na oportunidade, é importante esclarecer ao exequente que este Juízo tem adotado por padrão a alienação particular para expropriação de bens penhorados em processos em trâmite nesta vara, a qual tem se mostrado consideravelmente mais efetiva que o leilão judicial, sem contar que o procedimento é bem mais rápido e simplificado em relação ao leilão tradicional.

Ressalto ainda que a única questão que difere o atual procedimento de alienação particular adotado por este Juízo do leilão judicial, é o preço mínimo de venda, o parcelamento e a autorização para que o auxiliar da Justiça (Leiloeiro Público Oficial ou Corretor credenciados, se houver indicação pelo exequente, ou por nomeação) adotem providências destinadas a promover celeridade no rito.

Ademais, a instituição credora não precisa realizar diretamente o procedimento para venda do bem, podendo, conforme será adiante delineado, optar por realizar a tentativa de venda através dos leiloeiros públicos oficiais ou corretores credenciados, conforme listagem constante no site do TJMS, da mesma forma que teria que proceder em caso de leilão judicial.

Assim, deverá o exequente, em 05 (cinco) dias, esclarecer se ultimará pessoalmente o procedimento, ou se o fará por intermédio dos

[1] **Art. 2º (...)**
Parágrafo único. As alienações particulares poderão ser realizadas por leiloeiros públicos oficiais e corretores, conforme prazo, forma de publicidade, preço mínimo, condições de pagamento, garantias e, se for o caso, comissão de corretagem fixada pelo juiz. (Alterado pelo Provimento nº 379, de 27.9.2016 – DJMS, de 29.9.201

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ROBERTO DOS SANTOS, liberado nos autos em 27/07/2026 às 16:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0806636-38.2020.8.12.0001 e código 5AbtQA7r.

leiloeiros públicos oficiais ou corretores credenciados[2], salientando que em caso de inércia na indicação do profissional de sua preferência, o juiz o nomeará.

A designação do leiloeiro público oficial far-se-á nos termos do artigo 12 do Provimento 375/2016. Em havendo indicação pelas partes, CERTIFIQUE-SE a serventia se o leiloeiro/corretor se encontra cadastrado junto ao TJMS, podendo o próprio Leiloeiro Público Oficial demonstrar diretamente sua regularidade, hipótese em que DEFIRO a indicação.

Promovida a indicação, deverá a Serventia deverá certificar a existência de subconta vinculada aos autos, ou caso necessário, promover sua imediata abertura, certificando.

A realização da alienação particular, seja por iniciativa do próprio exequente ou por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado, deverá observar integralmente o procedimento aqui estabelecido, conforme condições determinadas a seguir:

a) O preço de referência é o da última avaliação constante dos autos (fls. 458/459). Na hipótese da avaliação ter sido realizada há mais de 06 (seis) meses, deverá o exequente ou o corretor/leiloeiro credenciado indicado, proceder a atualização monetária da avaliação pela variação do IGPM-FGV;

b) A título de preço mínimo para venda, a alienação não poderá ser efetivada por valor inferior a 60% do valor da avaliação atualizada;

c) Realizada a primeira oferta do bem pelo valor da avaliação atualizada e por prazo não inferior a 30 dias corridos, restando devidamente comprovado que não houve interessados, poderá ser realizada uma segunda oferta do bem, que deverá se estender por no mínimo mais 07 dias corridos, onde será aceita a maior proposta oferecida, desde que igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizada.

d) O pagamento do preço poderá ser feito à vista da seguinte forma:

i) À vista – mediante depósito judicial, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora;

ii) Parcelado 1 – para bens adquiridos pelo valor de até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Deverá ser feito um

[2] https://www5.tjms.jus.br/_estaticos_/corregedoria/leilaoeletronico/relacaoLeiloeirosCorretoresHabilitados.pdf?1635178056

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ROBERTO DOS SANTOS, liberado nos autos em 27/07/2026 às 16:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0806636-38.2020.8.12.0001 e código 5AbtQA7r.

depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora;

iii) Parcelado 2 – para bens adquiridos pelo valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Deverá ser feito um depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, sob a responsabilidade do Corretor ou Leiloeiro Público, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, sobre a qual incidirá a variação do indexador monetário do mês anterior. Poderá o proponente optar, caso queira, pela adoção dos critérios estabelecidos no inciso anterior (Parcelado 1);

e) Se a venda for concretizada a prazo, na carta de alienação deverá constar o débito remanescente, que será necessariamente garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, por ocasião do registro, nos moldes do disposto no artigo 895, §1º, do Código de Processo Civil;

f) Caso a alienação seja feita por corretor ou leiloeiro público credenciado perante o e. TJMS, terá o mesmo direito à percepção de uma comissão de 5% do valor da alienação e será suportada pelo proponente adquirente, o que deverá ser objeto de advertência expressa na divulgação da alienação;

g) Havendo acordo, remição ou adjudicação, devidamente homologada pelo Juízo, após a inclusão do bem em hasta, o Leiloeiro Público Oficial, fará jus ao percebimento da comissão de 5% do valor da alienação ou, em não tendo ocorrido alienação, sobre o valor da proposta mínima prevista para a segunda etapa.

h) Na hipótese de atraso no pagamento das parcelas da arrematação por mais de 05 dias, incidirá **multa de 10%** sobre o valor das parcelas vencidas e vincendas (art. 895, § 4º, do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ROBERTO DOS SANTOS, liberado nos autos em 27/07/2026 às 16:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0806636-38.2020.8.12.0001 e código 5AbtQA7r.

CPC), sem prejuízo da análise de eventual pedido de resolução.

i) No caso de atraso por mais de 30 dias no pagamento de qualquer das parcelas, o **arrematante será considerado remisso**, ficando o leiloeiro autorizado a contatar o proponente com 2º maior lance a fim de que manifeste seu interesse na arrematação, salientando que, para esse fim, será considerado o último lance ofertado antes de eventual disputa direta com o interessado remisso.

A alienação por iniciativa particular, seja feita pela própria parte ou por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado, sempre será precedida de ampla publicidade por meio de mídia em geral, sobretudo mídias eletrônicas e outras pertinentes, observando o seguinte:

a) A publicidade acima referida poderá ser realizada, a título de exemplo, através de anúncio em sites especializados na exposição e comércio de bens (Infoimóveis, ZAP Imóveis, Shopcar, WebMotors e outros), e/ou em sites de classificados online (OLX, Mercado Livre, Zip Anúncios e outros), ou mídias sociais (Instagram e Facebook), e ainda sites institucionais do próprio Corretor ou Leiloeiro Público Oficial;

b) Caso a alienação seja realizada através de Corretor ou Leiloeiro Público Oficial, fica autorizado que as ofertas sejam coletadas pelo sítio eletrônico oficial, sob a forma de lances, as quais serão recepcionadas pelos prazos aqui estabelecidos;

c) Havendo lances no período da primeira oferta, o Leiloeiro/Corretor Público informará ao Juízo, ao final do período (30 dias), o maior lance ofertado e os demais lances formulados pelo demais participantes. Não havendo lances na primeira etapa. Será imediatamente aberto o período da segunda oferta, que prosseguirá até a data e horário de encerramento.

d) As despesas de publicidade e vistoria correrão, de ordinário, por conta do profissional credenciado, e poderão ser carreadas ao proponente/adquirente, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes fiscais;

e) Uma vez realizada a publicidade da alienação particular na forma e condições estabelecidas nesta decisão, fica dispensada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ROBERTO DOS SANTOS, liberado nos autos em 27/07/2026 às 16:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0806636-38.2020.8.12.0001 e código 5AbtQA7r.

a elaboração e publicação de Editais.

A divulgação publicitária da alienação por iniciativa particular terá por conteúdo necessário todas as informações sobre o procedimento e os bens a serem alienados, notadamente o seguinte:

a) número do processo judicial e a comarca onde se processa a execução;

b) a existência, ou não, de ônus ou garantias reais; de penhoras anteriores sobre o mesmo imóvel, em outros processos contra o mesmo devedor; de débitos fiscais federais, estaduais ou municipais e de eventual recurso pendente;

c) que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles **não respondendo o adquirente** (aplicação analógica do CTN, art. 130, parágrafo único[3]);

d) a existência de **débito condominial** informado nos autos, seja por penhora no rosto dos autos, penhora do próprio imóvel ou simples peticionamento, deve ser verificada e expressamente consignada na oferta de alienação, ficando o potencial adquirente advertido de que, caso o produto da alienação seja insuficiente para a quitação de eventual débito condominial informado na oferta, o saldo remanescente, após a sub-rogação pelo preço, passa a ser responsabilidade do adquirente, na forma do artigo 1.345 do Código Civil Brasileiro e em consonância com o entendimento adotado pelo Colendo STJ[4] ;

e) fotografias do bem, sempre que possível, com a informação suplementar, em caso de imóvel, de estar desocupado ou ocupado pelo executado ou por terceiro;

f) valor da avaliação judicial;

g) preço mínimo fixado para a alienação;

h) as condições de pagamento e as garantias que haverão de ser prestadas, no caso de proposta para pagamento parcelado;

i) a descrição do procedimento, notadamente quanto ao dia,

[3] (STJ - AREsp: 929244 SP 2016/0146568-2, Relator: Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, Data de Julgamento: 11/02/2020, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/02/2020)
[4] (STJ - AgInt no AREsp: 2286555 RJ 2023/0024493-7, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 11/12/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/12/2023)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ROBERTO DOS SANTOS, liberado nos autos em 27/07/2026 às 16:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0806636-38.2020.8.12.0001 e código 5AbtQA7r.

horário e local em que serão colhidas as propostas;

j) a informação de que a alienação será formalizada por termo nos autos da execução;

k) a informação de que a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC;

l) o nome do corretor ou do leiloeiro responsável pela intermediação, com endereço e telefone;

m) a comissão devida, arbitrada pelo juiz em percentual do valor da alienação, a cargo do proponente;

n) outras informações que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação por iniciativa particular.

Nas alienações realizadas por intermédio dos leiloeiros públicos oficiais ou corretores credenciados, estes, na condição de auxiliares da justiça (CPC, art. 149), ficam autorizados a adotar, de ofício, as seguintes providências:

a) remeter aos autos, por petição, as informações sobre a Alienação por Iniciativa Particular, cabendo ao cartório dar ciência imediata às partes, independentemente de conclusão ou despacho do juízo;

b) dar ciência da alienação diretamente aos outros juízos cujos processos constem da certidão cível em nome da parte executada;

c) oficiar, ainda que de forma eletrônica, aos detentores de garantias hipotecárias que incidam sobre o imóvel objeto da alienação particular;

d) dar ciência da alienação a eventuais co-proprietários que constem na matrícula do imóvel, via AR;

e) peticionar nos autos para encaminhar as propostas apresentadas, acompanhada do histórico de lances, facultando-se a expedição do Auto de Alienação por Iniciativa Particular,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ROBERTO DOS SANTOS, liberado nos autos em 27/07/2026 às 16:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0806636-38.2020.8.12.0001 e código 5AbtQA7r.

devendo neste caso, o documento conter a informação que a consolidação e deferimento da proposta será submetida à deliberação definitiva do juízo;

f) peticionar nos autos na hipótese de não haver propostas após encerrados os dois períodos estabelecidos, anexando eventual histórico de lances;

g) na alienação de imóvel urbano, o Leiloeiro Público Oficial está autorizado a promover diligências junto à Prefeitura Municipal de localização do bem, para obtenção dos débitos incidentes sobre o imóvel, devendo instruir tais providências com a apresentação da nomeação ou indicação nos autos para o múnus e a presente decisão. Não obtendo êxito, deverá comunicar as circunstâncias ao Juízo, para as providências;

h) na alienação de imóvel rural, o Leiloeiro Público Oficial está autorizado a promover diligências junto ao INCRA e à Receita Federal do Brasil, através dos canais específicos para acesso eletrônico, para obtenção da certidão negativa, positiva com efeitos de negativa ou positiva dos débitos incidentes sobre o imóvel, devendo instruir tais providências com a apresentação da nomeação ou indicação nos autos para o múnus, a apresente decisão, além dos dados inerentes ao imóvel, dentre os quais o CIB (NIRF), o CCIR, o tamanho do imóvel, sua matrícula, a denominação atual da propriedade, o CPF ou CNPJ do titular. Na hipótese de certidão positiva, deverá obter o extrato dos débitos. Não obtendo êxito, deverá comunicar as circunstâncias ao Juízo, para as providências.

Estabeleço o prazo de 90 (noventa) dias úteis para que se efetive a alienação por iniciativa particular, pela própria parte ou por intermédio de corretor credenciado.

Ressalto que a análise de eventuais impugnações apresentadas durante o período de oferta do(s) bem(ns), independentemente da natureza da alegação, somente será realizada após a conclusão do procedimento de alienação e previamente à homologação de eventual proposta apresentada, de modo a evitar o tumulto processual e violação aos princípios da razoável duração do processo, da economia, e da efetividade da execução.

Assim, concluídos todos os atos e resolvidas eventuais questões pendentes, a alienação deverá ser formalizada por termo nos autos, com a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ROBERTO DOS SANTOS, liberado nos autos em 27/07/2026 às 16:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0806636-38.2020.8.12.0001 e código 5AbtQA7r.

assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado.

Decorrido o prazo de 10 (dez) dias para eventual impugnação à proposta apresentada, nos moldes do art. 903, §§ 1º e 2º, do CPC, deverá o Cartório, sem necessidade de conclusão, expedir ~~será expedida~~ a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel, ou a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (CPC, art. 903, § 3º c/c art. 880, § 2º).

Havendo impugnação à proposta, certifique-se a tempestividade e dê-se vista à parte contrária para exercício do contraditório em 05 (cinco) dias, em seguida tornem os autos conclusos para deliberação.

Em tudo o que couber, a alienação por iniciativa particular deverá observar as disposições constantes no já citado Provimento nº 375, de 23/08/2016, do E. Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul**.**

Às providências.

Campo Grande, 27 de julho de 2026.

Cássio Roberto dos Santos
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ROBERTO DOS SANTOS, liberado nos autos em 27/07/2026 às 16:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0806636-38.2020.8.12.0001 e código 5AbtQA7r.