

ALIENAÇÃO PARTICULAR BENS IMÓVEIS – 6ª Vara da Justiça Federal do RN

Filipe Pedro de Araújo, Leiloeiro Público Oficial inscrito na matrícula JUCERN sob Portaria nº 029/11, credenciado pelo MM juízo da 6ª Vara Federal do RN, torna público, na forma da lei, que levará à VENDA através a Alienação Judicial por Inciativa do Particular, pela melhor proposta, na modalidade ELETRÔNICA/ONLINE, por um período de 45 (quarenta e cinco) dias, sob as condições adiante descritas, os bens constantes nos processos a seguir descritos:

01) PROCESSO nº 0000962-42.2015.4.05.8400 – Exequente: Fazenda Nacional; Executado: J J SOUSA DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS - 01 (um) apartamento residencial, n.o 103, Bloco “I”, integrante do Conjunto Residencial Parque dos Rios, situado na Avenida dos Ipês, 2733, Capim Macio, edificado na fração ideal de 0,004695 avos do terreno próprio, constituído pelos lotes 179, 180, 191, 200, 209, 219, 228 e 231, composto de 01(uma) sala, 2(dois) quartos, WC social, cozinha e área de serviço, registrado no 6º Ofício de Notas de Natal/RN, mat. 27.616. O imóvel tem uma construção simples e antiga, se encontra localizado no pavimento térreo, com conservação ruim (pintura das paredes e piso danificados). Avaliado em R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais). Valor da dívida R\$ 797.736,90.

02) PROCESSO nº 0001830-79.1999.4.05.8400 - Exequente: Fazenda Nacional; Executado: COMERCIAL XAVIER LTDA e outros – Imóvel situado à Av. Coronel Estevam, 687, Centro, Comercial do Alecrim, Loja e sobreloja 01, Alecrim, Natal/RN, matrícula 1.916 do 6º Ofício do Notas e Registro de Natal/RN, avaliado em R\$ 120.000,00. Valor da dívida R\$ 58.288,21

03) PROCESSO nº 0002623-32.2010.4.05.8400 - Exequente: FUNDACAO NACIONAL DE SAUDE; Executado: REAL CONSTRUCOES LTDA - ME e outros – **A)** Um terreno próprio designado por lote 05 da quadra 12, do loteamento Praia de Barreta, situado com frente para a avenida Atlântica, medindo 695,24m² de superfície, sendo 15,24m de frente e 45,62m de fundos, o qual se encontra registrado no Cartório Único de Nísia Floresta sob a matrícula de nº 9.257, avaliado em R\$ 173.810,00; **B)** Uma casa residencial, com aproximadamente 200,00m² de construção, piso em cerâmica, com 4 suítes, um banheiro social, garagem, cozinha, sala, dependência de empregada, a qual se encontra em estado precário de conservação e manutenção, precisando, o quanto breve, de nova pintura e outros serviços de acabamento, conforme fotos anexas. O material utilizado na edificação não é de primeira qualidade. Avaliado m² construído em R\$ 1.100,00, perfazendo o total de R\$ 220.000,00 - TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 393.810,00. Valor da dívida R\$ 105.541,55.

04) PROCESSO nº 0002953-24.2013.4.05.8400 - Exequente: FAZENDA NACIONAL; Executado: COMPAL - COMPRADORA DE METAIS E LOCADORA DE EQUIPAMENTOSPATRICIO'S LTDA – Terreno próprio (comercial) e acrescido de marinha, designado pelo lote 343, situado a Rua Araral, no conjunto residencial Boa Vista, Quintas, próximo a ponte de igapó, zona suburbana de Natal, medindo 1.725,00m² (900,00m de domínio pleno + 825,00m de foreiro à União e acrescido de marinha), forma de um quadrilátero irregular, conforme matrícula 36.966 do livro 2 do registro de imóveis da 2ª CRI de Natal/RN (6º ofício de notas), avaliado em R\$ 2.760.000,00 (dois milhões setecentos e sessenta mil reais). Valor da dívida R\$ 670.674,72.

05) PROCESSO nº 0003583-51.2011.4.05.8400 - Exequente: FAZENDA NACIONAL; Executado: SERVICE PAGUE BRASIL LTDA e outros – Apartamento 401, situado na Av. da Integração, 2163, Edf. Apollo, Bloco 2, Candelária, Natal/RN, matrícula 10.858 do 7º ofício de notas de Natal/RN, avaliado em R\$ 330.000,00. Valor da dívida R\$ 40.748,85.

06) PROCESSO nº 0003660-31.2009.4.05.8400 - Exequente: FAZENDA NACIONAL; Executado: V. ROCHA ADVOGADOS & CONSULTORES – Sala 201 do centro empresarial Djalma Marinho, Av. Prudente de Moraes, 507, Petrópolis, Natal/RN, matrícula 23.026, do 3º ofício de Notas e Registro de Natal/RN, avaliado em R\$ 70.000,00. Valor da dívida R\$ 65.514,07.

07) PROCESSO nº 0004283-56.2013.4.05.8400 - Exequente: FAZENDA NACIONAL; Executado: SUPERMERCADO RIOGRANDENSE LTDA EPP – imóvel comercial situado Av. Pedro Álvares Cabral, nº 74, Conjunto Parque dos Coqueiros, Bairro Nossa Senhora da Apresentação, Natal/RN, medindo 375 m² de terreno, apresentando aproximadamente 450m² de área construída, dividido em dois pisos, o térreo composto de um amplo salão e um espaço onde funcionava o açougue nos fundos, com duas escadas e o piso superior composto de um escritório, depósito e dois banheiros, apresenta três portas de rolo na frente. Construção em regular estado de conservação. Imóvel registrado no 3º Ofício de Notas de Natal/RN, sob a matrícula nº 18.504, avaliado em R\$ 400.000,00. Valor da dívida R\$ 127.002,27.

08) PROCESSO nº 0004533-80.1999.4.05.8400 - Exequente: FAZENDA NACIONAL; Executado: CONSTRUTORA EMEGE LTDA – ME – Propriedade agrícola denominada Serra Branca, encravada no município de Campo Redondo, RN, medindo 600 (seiscentos) hectares, pertencente a Manoel Neto Gaspar, registrada no livro 2-A, fls 215, sob o R-1-725, incluindo casa sede e cocheiras, avaliada em bloco por R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) o hectare. TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais). Valor da dívida R\$ 237.918,40.

09) PROCESSO nº 0005361-90.2010.4.05.8400 - Exequente: INSTITUTO BRASILEIRO DE MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAISRENOVAVEIS - IBAMA; Executado: MANOEL MONTENEGRO NETO – 01(um) terreno próprio desmembrado de uma porção maior, situado na RN016, lado par, bairro Quinta do Farol, medindo 8,61m de comprimento no lado direito (norte) e 24 m de largura no lado esquerdo (sul), 87,90 m de largura no lado leste e 89,07m no lado oeste (frente para a RN016), perfazendo uma área de 1.418,82 m², o qual está devidamente caracterizado na matrícula nº 11.364 do cartório de Registro de imóveis de Assu/RN e cadastrado na Prefeitura sob nº 01.07.0052.0242-001. O terreno tem formato de um trapézio, ficando a parte maior (oeste) virada para a RN016, avaliado em R\$ 165.000,00. Valor da dívida R\$ 57.485,00.

10) PROCESSO nº 0007804-48.2009.4.05.8400 - Exequente: FAZENDA NACIONAL; Executado: QUEIROGA & MORAIS LTDA ME e outros – 01 (um) prédio comercial e o respectivo terreno, situado na Rua Augusto dos Anjos, 3589 (antigo 120- B), Candelária, Natal/RN, composto de várias salas no pavimento superior. O pavimento inferior é constituído de: 04(quatro) salas, 03(três) banheiros e uma oficina, edificado no terreno medindo 430,00m² de superfície, limitando-se: ao Noroeste, com a Rua Augusto dos Anjos, com 18,00m; ao Sudeste, com a Área 120-A, com 25,00m; ao Nordeste, com o lote 07, da quadra 64, com 20,00m; e, ao Sudeste, com a Avenida da Intergração, com 21,00m, registrado no Sétimo Ofício de Notas de Natal/RN, matrícula 21063. Avaliado em R\$1.125.000,00 (um milhão cento e vinte cinco mil reais). Obs. A construção do imóvel não foi averbada no registro de imóveis e o acesso do pavimento superior é independente do pavimento inferior. Valor da dívida R\$ 112.837,39.

11) PROCESSO nº 0015868-09.1993.4.05.8400 - Exequente: FAZENDA NACIONAL; Executado: BANDERN PRESTACAO DE SERVICOS LTDA e outros – Imóveis situado à Av. Governador Sílvio Pedrosa, nº 19, Bairro Praia dos Artistas, Natal/RN, sendo dois Lotes de um terreno correspondendo as matrículas nº 13.862 e 775 do 3º Ofício de Notas de Natal/RN, com área de 258 m² e de 144,88 m², respectivamente, perfazendo uma superfície de 402,88m², onde encontra-se encravado uma construção de excelente qualidade, apresentando quatro pavimentos, totalizando 1.611,52 m de área construída,

sendo parte integrante do Natal Praia Hotel, avaliado em R\$ 2.800.000,00 (dois Milhões e oitocentos mil reais). Valor da dívida R\$ 1.586.400,79.

12) PROCESSO nº 0801293-15.2020.4.05.8400 – CARTA PRECATÓRIA CÍVEL; Exequente: FAZENDA NACIONAL; Executado: EMSERV EMPRESA DE SERVICOS E VIGILANCIA LTDA e outro – Terreno situado em Lagoa Grande, distrito de Pititinga, atualmente pertencente ao município de Rio do Fogo/RN, com área total de 153.450,00m², limitando-se ao norte com a lagoa grande, com 450,00m, ao sul com a quadra A-5, medindo 480,00m, ao leste com Maria Lenilda Gomes da Silva, com 330,00m, e ao oeste com as quadras A-01, A-02 e A-03, com 370,00m, registrada no 1º cartório de Maxaranguape/RN, no livro 2- fls. 144v, sob o nº R-2-494, em nome de Rui Barbosa da Costa, avaliado em R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais). Valor da dívida R\$ 1.181.733,97.

1. DATA, HORÁRIO e LOCAL para recebimento e posterior abertura com envio das propostas: A partir do dia 29 de setembro de 2020, o arrematante precisa realizar o cadastro no site do leiloeiro, ofertar a sua proposta de forma online e/ou em seguida enviar a proposta por escrito e assinada para o e-mail filipe_leiloeiro@hotmail.com, ou pelo telefone (84) 99948-2284.

2. FORMAS DE PAGAMENTO:

2.1. À VISTA

2.2 A alienação far-se-á com depósito à vista, no qual o adquirente deverá depositar em conta judicial na Caixa Econômica Federal, à disposição do juízo, os valores correspondentes ao negócio jurídico efetuado, via depósito judicial, no prazo de 24 horas a contar da lavratura do auto de alienação, devendo tal comprovante ser colacionado aos autos do respectivo processo em que o bem alienado esteja penhorado.

2.3 Os pagamentos serão realizados mediante depósito em conta judicial na Caixa Econômica Federal – CEF.

3. PARCELADA, NOS MOLDES DO ART. 895 DO CPC, QUANDO A PARTE CREDORA/EXEQUENTE NÃO FOR A FAZENDA NACIONAL

3.1 Será admitida proposta de parcelamento nos moldes do art. 895, I, II, § 2º, do CPC, para bens móveis e imóveis, mediante o pagamento imediato de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor lançado e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses (art. 895 § 1º, do NCPC), garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

3.2 O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será fixo, garantido por restrição sobre o próprio bem arrematado. Havendo atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.

3.3 No parcelamento, o adquirente deverá apresentar Carteira de Identidade/Contrato Social, CPF/CNPJ, comprovante de residência (originais e cópias). Caso não seja apresentada a documentação solicitada, o parcelamento não poderá ser autorizado.

3.4 Apresentada a proposta de parcelamento o adquirente, com o auto de alienação, deverá entrar em contato com a parte credora da ação para formalizar o parcelamento, bem como pôr em termo a forma de pagamento das parcelas seguintes.

3.5 O pagamento inicial da proposta de parcelamento será realizado mediante depósito em conta judicial na Caixa Econômica Federal – CEF.

3.6 O parcelamento implica constituição de hipoteca ou alienação em favor do credor/exequente.

3.7 Após expedição da carta de alienação, para pagamento parcelado de bem imóvel, será a mesma levada pelo arrematante ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca ou

alienação em favor do credor.

4. PARCELADA, NAS EXECUÇÕES CUJA PARTE CREDORA/EXEQUENTE SEJA A FAZENDA NACIONAL

4.1 Nos processos em que a Fazenda Nacional for a parte credora, será admitido o pagamento parcelado para bens imóveis e veículos, limitando-se, tal parcelamento, ao montante da dívida ativa objeto da execução (art. 4º, Portaria da PGFN 79/2014). **O parcelamento da alienação de bem cujo valor supere a dívida por ele garantida só será deferido quando o adquirente efetuar o depósito à vista da diferença, no ato da ciência da assinatura do auto de alienação, para levantamento pelo executado (parágrafo único, art. 4º, Portaria da PGFN 79/2014).**

4.2 O parcelamento, nos casos de arrematação de imóveis, observará o máximo de 60 (sessenta) prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais), cada uma. Se o bem arrematado tratar-se de veículo, o prazo máximo do parcelamento será de 48 (quarenta e oito) meses (art. 10º, da PGFN 79/2014), e a parcela mínima no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) cada uma. O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalente à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, acumulada mensalmente, calculada a partir da data da arrematação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado. A primeira parcela deverá ser depositada quando da ciência da assinatura do auto de alienação, e será considerada como pagamento parcial, devendo o saldo ser dividido pelo número de meses restante.

4.3 Até a expedição da carta de alienação, o adquirente deverá continuar depositando, mensalmente, as parcelas que vierem a se vencer, mediante Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais (DJE), utilizando o código de receita nº4396. Após a emissão da carta de alienação, os valores deverão ser recolhidos por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), utilizando o código da Receita nº. 7739.

4.4 Os depósitos judiciais realizados nas operações 635 e 280 somente serão recebidos em espécie. Portanto, em se tratando de valores considerados vultosos, deverão ser feitos via TED JUDICIAL, do tipo PAG122, de qualquer instituição financeira do país. Porém, é preciso observar que nem todos os bancos possuem a opção TED JUDICIAL no Internet Banking e de regra a TED JUDICIAL terá que ser feita no guichê do banco do cliente.

4.5 Para fazer uma TED JUDICIAL é necessário abrir uma conta judicial na agência da Justiça Federal de vinculação do Juízo, e gerar um ID – Identificador do Depósito no sítio www1.caixa.gov.br/judiciário.

4.6 Em se tratando de bens imóveis, após expedição da carta de alienação para pagamento parcelado, será a mesma levada pelo adquirente ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca em favor da União. No caso de veículos, depois de expedida a carta de alienação para pagamento parcelado, será constituído penhor do bem em favor do exequente, se for o caso, o qual será registrado na repartição competente/Departamento de Trânsito.

4.7 O adquirente do bem, após formalizar o negócio jurídico, com a assinatura do auto de alienação, deverá acessar o Portal Regularize (www.regularize.pgfn.gov.br) para providenciar o parcelamento da arrematação. Em caso de dúvida, deverá entrar em contato com o atendimento da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, através do email atendimento.rn.pfn@pgfn.gov.br.

4.8 Para formalizar o pedido de parcelamento do preço, deverão prestar as informações elencadas no art. 12 da Portaria PGFN 79/20147: Deve ser apresentada carteira de identidade/contrato social, CPF/CNPJ,

comprovante de residência (originais e cópia), referências bancárias, idoneidade financeira e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a tributos federais e a Dívida Ativa da União.

4.9 A aprovação do pagamento parcelado da alienação está sujeita à análise da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), podendo ele ser ou não deferido.

4.10 A concessão, administração e controle do parcelamento será realizada pela unidade da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

4.11 Concretizado o parcelamento do preço, o valor parcelado constituir-se-á em crédito da Fazenda Nacional e em débito do adquirente do bem, que, se vier a inadimplir qualquer parcela, terá o parcelamento rescindido, vencendo-se antecipadamente o saldo devedor, ao qual será acrescido o valor de 50% (cinquenta por cento) a título de multa de mora, conforme o art. 98, § 6º, da Lei nº 8.212/91.

4.12 Havendo rescisão do parcelamento, o crédito será inscrito em dívida ativa e executado, se for o caso, indicando-se à penhora o imóvel hipotecado ou bem móvel dado em garantia.

4.13 O adquirente, no momento do recebimento da carta de alienação, deverá ser expressamente advertido de que o requerimento de parcelamento de alienação deverá conter o comprovante de protocolo do registro da garantia exigido nos termos dos arts. 7º e 8º da portaria que regulamente o ajuste.

5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO PÚBLICO OIFICIAL

5.1 A comissão do leiloeiro é fixada no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor ofertado, que deverá ser paga pelo proponente.

6. ÔNUS DO ARREMATANTE/ADQUIRENTE

6.1 O juízo garantirá ao adquirente a posse do bem livre de quaisquer ônus de natureza tributária que possam existir sobre ele antes da data da alienação por iniciativa particular (art. 130, parágrafo único, do CTN).

6.2 O adquirente do bem imóvel, no entanto, deverá arcar com eventuais despesas, anteriores à arrematação, de condomínio e outras obrigações civis referentes à coisa, tais como foro/taxa de ocupação, laudêmio e despesas cartorárias, além de eventuais despesas pessoais como conta de água e luz. Também será o responsável pelo pagamento do ITBI.

6.3 No caso de veículos, o adquirente não arcará com os débitos de IPVA eventualmente existentes, nem com as multas pendentes, sendo estas de responsabilidade pessoal do proprietário anterior.

6.4 Quanto aos demais bens, as dívidas e ônus não serão transferidos ao adquirente.

7. REQUISITOS SUBJETIVOS DO ARREMATANTE/ADQUIRENTE

7.1 Poderão participar da alienação por iniciativa particular todas as pessoas físicas capazes e as pessoas jurídicas regularmente constituídas. A identificação das pessoas físicas será feita através de documento de identidade e do Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, enquanto que as pessoas jurídicas serão representadas por quem os estatutos indicarem, devendo servir como elemento de prova o comprovante de CNPJ e cópia do referido ato estatutário atualizado, quando necessário.

7.2 Não poderão adquirir o bem a ser alienado, através de compra direta:

- I. os Leiloeiros e Corretores credenciados perante o juízo da 6ª Vara;
- II. os Juízes e membros do Ministério Público e da Defensoria Pública;
- III. escrivães e demais servidores e auxiliares da Justiça, bem como seus parentes até o segundo grau (em linha reta, colateral e afim);
- IV. os tutores, curadores, testamentários, administradores, síndicos, liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade;
- V. os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados.
- VI. os impedidos de administrar os próprios bens e aqueles que estiverem impedidos de participar como licitante, de acordo com decisão judicial.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As alienações realizadas são irrevogáveis e irretroatáveis, não podendo o adquirente recusar o bem recebido através de alienação por iniciativa particular, venda direta ou pleitear a redução do preço, ou mesmo alegar desconhecimento das condições e características dos bens, sob qualquer pretexto.

8.2 Em nenhuma hipótese, salvo, exclusivamente, nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas desistências dos adquirentes ou alegações de desconhecimento desta Ordem de Serviço, para se eximirem das obrigações geradas, com risco de enquadramento nos tipos previstos nos artigos 335 e 358 do Código Penal Brasileiro.

8.3 O executado e o depositário não poderão impedir o Corretor, o Leiloeiro ou o representante legal de vistoriar, fotografar o bem constricto e, se for a hipótese, removê-lo, ficando desde já advertidos de que a obstrução ou impedimento constitui crime (art. 330 do Código Penal).

8.4 Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Justiça Federal ou ao Corretor ou ao Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos, reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes. Será ainda atribuição dos adquirentes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos na alienação. Qualquer dúvida ou divergência na identificação ou descrição dos bens deverá ser dirimida no ato de alienação.

8.5 Ao arrematante competirá:

- a) Arcar com as despesas e os custos relativos à armazenagem, quando cabível, bem como com a desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados;
- b) Responsabilizar-se pelos lances e dizeres inseridos na sessão;
- c) Verificar a integridade e as condições do bem ou bens levados à alienação;
- d) Cumprir os requisitos de habilitação jurídica e qualidade econômico-financeira para arrematar de forma parcelada.

8.6 A bem poderá ser retirado de venda, a qualquer tempo, independentemente de prévia comunicação.

8.7 Assinado o auto de alienação pelo Juiz Federal, pelo Adquirente e pelo Leiloeiro, considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, cessando os direitos reais do expropriado sobre o bem ou direito, ainda que venham a ser julgados procedentes eventuais embargos do executado ou ação autônoma de que trata o § 4º do art. 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

8.8 A falta de pagamento imediato, no ato da aquisição, tornará sem efeito a venda.

8.9 O aperfeiçoamento da alienação dos bens adquiridos em juízo se dará mediante a expedição de carta de alienação ou mandado de entrega expedido pelo Juízo, após a assinatura do auto respectivo e decorrido o prazo legal, pago o preço ou prestadas garantia pelo adquirente, ficando cientificado o executado e possível terceiro interessado de que o prazo legal para interposição de embargos (à alienação) ou embargos de terceiros é de 5 (cinco) dias, contados da assinatura do auto (art. 675 do Código de Processo Civil).

8.10 Os bens penhorados e submetidos à alienação judicial encontram-se na posse dos depositários regularmente nomeados no processo de execução.