

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

Filipe Pedro de Araújo, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na matrícula JUCERN sob a Portaria nº 029/11 e devidamente credenciado pelo MM. Juízo da 6ª Vara Federal do Rio Grande do Norte, torna público, na forma da lei, que realizará Alienação Judicial por Iniciativa Particular, na modalidade eletrônica (online), pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, com encerramento previsto para o dia 03 de junho de 2025.

Durante esse período, os interessados deverão registrar suas propostas através do site www.leiloesaraujo.com.br. No dia 03/06/2025, às 10h00, terá início a disputa em tempo real, oportunidade em que será apurada a melhor oferta, nos termos e condições adiante descritos, referente aos bens constantes dos processos inseridos no site www.leiloesaraujo.com.br.

Observação: Os melhores lances ofertados no site até o dia 03/06/2025, tanto à vista quanto a prazo, deverão ser formalizados por meio de proposta escrita, conforme modelo disponível no site, e enviados ao e-mail do leiloeiro (filipe@leiloesaraujo.com.br), para posterior apreciação judicial. As propostas escritas deverão ser encaminhadas pelos proponentes para o leiloeiro até às 14:00 horas do dia 03/06/2025.

Importante: Os bens disponíveis estão sendo ofertados também por outros leiloeiros, razão pela qual **a melhor proposta apresentada a este Leiloeiro** poderá, **a critério exclusivo do juízo**, ensejar a **convocação de reunião para disputa entre propostas concorrentes**, caso existam outras propostas formalizadas por diferentes leiloeiros.

Ressalte-se que a realização dessa reunião é **facultativa**, cabendo ao juízo decidir por sua realização ou não. **Nada impede, contudo, que o juízo homologue diretamente a melhor proposta recebida**, ainda que sem confronto entre as demais.

Assim, recomenda-se que o interessado **apresente desde já sua melhor proposta**, preferencialmente **à vista ou com o menor número de parcelas possível**, a fim de aumentar as chances de homologação.

Atenção: Qualquer pagamento somente deverá ser efetuado **após a definição da proposta vencedora final**, ou seja, **somente mediante homologação expressa pelo juízo**, que confirmará a proposta como a melhor apresentada.

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DAS PROPOSTAS:

O interessado deverá, obrigatoriamente, realizar cadastro prévio no site do Leiloeiro (www.leiloesaraujo.com.br) e registrar sua proposta de forma eletrônica até o dia 03/06/2025, às 10h00, momento em que terá início a disputa em tempo real para definição da melhor oferta.

Caso sua proposta seja considerada a mais vantajosa no sistema, o proponente deverá encaminhá-la formalizada por escrito, assinada, conforme modelo disponível no site, até às 14h00 do mesmo dia (03/06/2025), para o e-mail filipe@leiloesaraujo.com.br, a fim de que seja submetida à apreciação do juízo.

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 CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

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 NOS MOLDES DA PORTARIA 1.026/2024

4.1 Nos processos em que a Fazenda Nacional for a parte credora, será admitido o pagamento parcelado para bens imóveis, limitando-se, tal parcelamento, ao montante da dívida ativa objeto da execução (art. 2º, parágrafo único, inciso III, da Portaria da PGFN 1.026/2024). **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.**

4.2 O parcelamento, nos casos de arrematação de imóveis, observará o máximo de 60 (sessenta) prestações iguais, mensais e sucessivas, sendo a primeira parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor a ser parcelado. 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, calculados a partir do mês subsequente ao da alienação judicial até o mês anterior ao do pagamento, acrescido 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. A primeira prestação deverá ser depositada na Caixa Econômica Federal, em conta judicial sob o código de operação 635, mediante Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais - DJE, preenchido com o nome e CPF ou CNPJ do adquirente/arrematante, o número do processo judicial e o Código de Receita nº 4396.

4.3 As demais prestações até a formalização do parcelamento deverão ser depositadas mensalmente na Caixa Econômica Federal, da mesma forma disposta.

4.4 Após a formalização do parcelamento, o pagamento das prestações deverá ser efetuado exclusivamente mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF emitido pelo Sistema de Parcelamentos e outras Negociações - SISPAR da PGFN, disponível no REGULARIZE.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 Formalizado o parcelamento e expedida a carta de alienação, carta de arrematação ou a ordem de entrega, o adquirente/arrematante deverá no caso de bem imóvel, averbar a hipoteca em favor da União e registrar no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

4.7.1 Deverá ser comprovada a averbação e o registro no prazo de 30 (trinta) dias contados da emissão da carta de alienação, da carta de arrematação ou da ordem de entrega.

4.8 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.

4.9 Para formalizar o pedido de parcelamento do preço, deverão prestar as informações elencadas no art. 4º da Portaria PGFN 1.026/2024: Deve ser apresentada na hipótese de arrematante/adquirente pessoa jurídica: a) Comprovante de Regularidade de Inscrição e de Situação do CNPJ; b) Certidão de Regularidade Fiscal perante a Fazenda Nacional; e c) Certificado de Regularidade do FGTS; na hipótese de arrematante/adquirente pessoa física: a) Comprovante de Regularidade de Situação Cadastral no CPF; e b) Certidão de Regularidade Fiscal perante a Fazenda Nacional.

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.

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(a) adquirente do bem imóvel, no entanto, deverá arcar com eventuais despesas, anteriores à arrematação, de condomínio e outras obrigações civis referentes à coisa (Propter Rem), tais como foro/taxa de ocupação, laudêmio e despesas cartorárias. 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 irretratáveis, 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 da Ordem de Serviço nº 13/2020 da 6ª Vara da JFRN, 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 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).

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