



**Edital de Venda Direta Judicial (AIP) e de Intimação  
dos Executados, seus Patronos e Terceiros Interessados**

**02 Terrenos Brisa de Coqueirinho Country Club Resort em Litoral de Conde/PB**

**Processo:** 0809240-07.2021.4.05.8200 - 5ª Vara Justiça Federal da Paraíba.

**Exequente/Deprecante:** Fazenda Nacional/ Juízo Federal da 22ª Vara da Seção Judiciária de Pernambuco

**Executado/Deprecado:** Contii Auditoria e Consultoria Contabil Ltda-ME

**Depositário Fiel:** Alexandre Ferreira Nunes

**Lote 01: 480m2** de Terreno - Brisa de Coqueirinho Country Club Resort. Lote nº 02-B, da Quadra 25, Praia do Coqueirinho, Jacumã, Conde/PB, CEP 58322-000.

**Matrícula Imobiliária 33.287** (Registro Geral Imobiliário da Comarca de Alhandra-PB): [...] **AV-1** - Imóvel: Lote de terreno próprio sob o nº. 02-B (dois bês) da Quadra "25" situado no Loteamento denominado "BRISA DE COQUEIRINHO COUNTRY CLUB RESORT", situado na Praia de Coqueirinho, distrito de Jacuma, município de Conde - PB, medindo 12mOO de largura na frente nos fundos, por 40mOO de comprimento de ambos os lados, limitando-se pela frente com Rua Projetada, lado direito com o lote nº 03-B, lado esquerdo com o lote 11º 02 -A e fundos com o lote nº 12-A; Pertencente JAMES LAURENCE DEVELOPMENTS CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.689.837/0001- 43, pessoa jurídica de direito privado estabelecida em Cabedelo - PB, na Br. 230, 1 1034, Sala 605-A, Renascer, município de Cabedelo-PB, aqui representado pelos seus Diretores: DAVID RAYMOND GIBBINS, inglês, solteiro, empresário, portador do CPF/MF sob o nº 602.868.963-70 e passaporte sob o nº 454870004, todos residentes e domiciliados na Av. Mar Vermelho, nº 200, Apto. 604, Ed.Mar de Bering, Intermares, município de Cabedelo-PB, representado neste ato por seu administrador: CÉLIO SILVA, brasileiro, divorciado, contador, residente e domiciliado na rua José Firmino Ferreira, nº 995, Apto. 101, Água Fria, J.Pessoa-PB, portador do CPF/MF sob o nº 412.363.519-91 e cédula de identidade sob o nº 515.213-SSP-MT, tendo em vista o alvará de desmembramento s/nº, em data de 27/11/2012 e planta aprovada pela Prefeitura /Municipal de Conde-PB, em data de 27/1 Ia/2012, arquivada neste Cartório. Conforme Título anterior no Lº 2-DD, fls. 70 sob nº de ordem A-matrícula nº 33.285, em data de 20/01/2014. Dou Fé. Alhandra-PB, 20/01/2014. O Oficial.

**R-2** - Feito em 11/08/2013 - Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda Lavrada em Notas deste Cartório L° N/91, Fls. 30/31 em data de 27.06.2014. REGINALDO CURSINO BENEVIDES NETO, brasileiro, empresário, divorciado, residente e domiciliado na Rua Professor Augusto Lins e Silva, n° 356, Apt. N° 101, Ed. Costa do mar, Recife-PE, portador do CPF/MF sob o n° 028.432.084-67 e RG sob o n° 5333961 SSP-PE; e JADIR MARINHO ROCHA, brasileiro, empresário, divorciado, residente e domiciliado na Rua Costa Gomes, n° 180, Apt° 803, Madalena, Recife-PE, portador do CPF/MF sob o n° 602.278.694-00 e RG sob o n° 2351900014 MT-PB. Adquiriu o imóvel acima descrito por compra feita a: JAMES LAURENCE DEVELOPMENTS CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA, acima descrito, representado neste ato por seus administradores: MARCO GRALIO DE LIMA SOARES, brasileiro, casado, publicitário, portador do CPF/MF sob o n° 752.5200.904-91 e RG sob o n° 1.334.055 SSP-PB, residente e domiciliado à Rua Antônio Lustosa Cabral, n° 15, Apt° 901, Manaíra, João Pessoa-PB; MÁRIO SÉRGIO COUTINHO SOARES JÚNIOR, brasileiro, casado advogado, residente e domiciliado na Rua Geraldo Costa, n° 350, Manaíra, João Pessoa-PB, portador do CPF/MF sob o n° 007.590.734-81 e RG sob o n° 2.564.302 SSP-PB. Pelo preço certo e ajustado de R\$ 50.000,00. O referido é verdade. Dou fé. Alhandra 1 1.08.2014. O oficial **AV-3** - Feito em 16/09/2016 - MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E REGISTRO OU BLOQUEIO DE BENS -- Nos autos do Processo n° 0803147-04.2016.4.05.8200 – CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - 5a VARA FEDERAL - juiz FEDERAL SUBSTITUTO. Parte Autora: FAZENDA NACIONAL; Parte Ré: CONTTI AUDITORIA E CONSULTORIA CONTÁBIL LTDA.

**Ônus conforme constante em Matrícula Imobiliária.**

**Dos Valores Mínimos para Venda:**

Valor da Avaliação **R\$ 105.000,00**

Valor Inicial 50%\* **R\$ 52.500,00**

**Lote 02: 480m2** de Terreno - Brisa de Coqueirinho Country Club Resort. Lote n° 03-A, Quadra 25, Praia do Coqueirinho, Jacumã, Conde/PB, CEP 58322-000.

**Matrícula Imobiliária 33.289** (Registro Geral Imobiliário da Comarca de Alhandra-PB): [...] **AV-1** - Imóvel: Lote de terreno próprio sob o n°. 03-A (três ha) da Quadra "25" situado no Loteamento denominado "BRISA DE COQUEIRINHO COUNTRY CLUB RESORT", situado na Praia de Coqueirinho, distrito de Jacumã, município de Conde - PB, medindo 12mOO de largura na frente nos fundos, por 40mOO de comprimento de ambos os lados, limitando-se pela frente com Rua Projetada, lado direito com o lote n° 03-B, lado



esquerdo com o lote nº 02-B e fundos com o lote nº 11-B; Pertencente JAMES LAURENCE DEVELOPMENTS CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.689.837/0001-43, pessoa jurídica de direito privado estabelecida em Cabedelo - PB, na Br. 230, 11034, Sala 605-A, Renascer, município de Cabedelo-PB, aqui representado pelos seus Diretores: DAVID RAYMOND GIBBINS, inglês, solteiro, empresário, portador do CPF/MF sob o nº 602.868.963-70 e passaporte sob o nº 454870004, todos residentes e domiciliados na Av. Mar Vermelho, nº 200, Apto. 604, Edf. Mar de Bering, Intermares, município de Cabedelo-PB, representado neste ato por seu administrador: CÉLIO SILVA, brasileiro, divorciado, contador, residente e domiciliado na rua José Firmino Ferreira, nº 995, Apto. 101, Água Fria, J.Pessoa-PB, portador do CPF/MF sob o nº 412.363.519-91 e cédula de identidade sob o nº 515.213-SSP-MT, tendo em vista o alvará de desmembramento s/nº, em data de 27/11/2012 e planta aprovada pela Prefeitura /Municipal de Conde-PB, em data de 27/11a/2012 arquivada neste Cartório. Conforme Título anterior no Lº 2-DD, fls. 73 sob nº de ordem AV9JL ntótrícula nº 33.288, em data de 20/01/2014. Dou Fé. Alhandra-PB, 20/01/2014. O Oficial. **R-2** em 11/08/2013 - Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda Lavrada em Notas deste Cartório Lº N/91, Fls. 30/31 em data de 27.06.2014. REGINALDO CURSINO BJÍNEVIDES NETO, brasileiro, empresário, divorciado, residente e domiciliado na Rua Professor Augusto Lins e Silva, nº 356, Apt. Nº 101, Ed. Costa do mar, Recife-PE, portador do CPF/MF sob o nº 028.432.084-67 e RG sob o nº 5333961 SSP-PE; e JADIR MARINHO ROCHA, brasileiro, empresário, divorciado, residente e domiciliado na Rua Costa Gomes, nº 180, Aptº 803, Madalena, Recife-PE, portador do CPF/MF sob o nº 602.278.694-00 e RG sob o nº 2351900014 MT-PB. Adquiriu o imóvel acima descrito por compra feita a: JAMES LAURENCE DEVELOPMENTS CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA, acima descrito, representado neste ato por seus administradores: MARCO GRALIO DE LIMA SOARES, brasileiro, casado, publicitário, portador do CPF/MF sob o nº 752.5200.904-91 e RG sob o nº 1.334.055 SSP-PB, residente e domiciliado à Rua Antônio Lustosa Cabral, nº 15, Aptº 901, Manaíra, João Pessoa-PB; MÁRIO SÉRGIO COUTINHO SOARES JÚNIOR, brasileiro, casado advogado, residente e domiciliado na Rua Geraldo Costa, nº 350, Manaíra, João Pessoa-PB, portador do CPF/MF sob o nº 007.590.734-81 e RG sob o nº 2.564.302 SSP-PB. Pelo preço pe o e/^justado de R\$ 50.000,00. O referido é verdade. Dou fé. Alhandra 11.08.2014. O Oficial. **AV-3-** Feito em 16/09/2016-MANDADO DE PENHORA AVALIAÇÃO E REGISTRO OU BLOQUEIO DE BENS -- Nos autos do Processo nº 0803147-04.2016.4.05.8200 – CARTA PHCATÓRIA CÍVEL - 5a VARA FEDERAL - JUIZ FEDERAL SUBSTITUTO. Parte Autora: FAZENDA NACIONAL; Parte Ré: CONTTI AUDITORIA E CONSULTORIA CONTÁBIL LTDA.



**Ônus conforme constante em Matrícula Imobiliária.**

**Dos Valores Mínimos para Venda:**

Valor da Avaliação **R\$ 105.000,00**

Valor Inicial 50%\* **R\$ 52.500,00**

**Toda transação é pública. Via de regra, a compra é instantânea, quando a proposta equivale a 100% do valor da avaliação, ou após o decurso de 30 dias, desde que superior a 50%.**

1. Venda Direta AIP\* (Justiça Federal): é a modalidade de venda por iniciativa particular, que poderá ser encerrada com a confirmação do lance mínimo, ressalvado o prazo **mínimo de 30 (trinta) dias veiculados da publicação deste Edital** em Autos Judiciais, nos termos da Portaria 4/2021 (5ª Vara Federal). Poderá, dentro desse período, receber lances e disputas. Ou seja, vendas nesta modalidade poderão ser encerradas a qualquer momento mediante confirmação de oferta mínima, respeitado o prazo mínimo de veiculação do Edital (Autos Judiciais) e depósito em Conta Oficial.
2. Os interessados deverão participar exclusivamente pela Internet, através de cadastro junto à Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br), que será conduzido pelo auxiliar do juízo, o Leiloeiro Público Oficial Cristiano da Rosa Schöntag, com Matrícula Profissional AARC/328RS do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (MDIC), do Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC) e da Junta Comercial Estadual, credenciado e homologado junto à PGFN, para operar via sistema Comprei, com fundamento no art. 25 da Lei nº 8.666/1993, no Decreto nº. 21.981/1932, na Resolução COFECI nº 327/1992, no art. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, na Portaria PGFN nº 3.050, de 2022 e demais normas pertinentes, para atuação em alienação de bens imóveis envolvidos em acordos administrativos com a PGFN ou autorizadas judicialmente em processos judiciais de interesse da União.
3. **Termos da Venda:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais online através da Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br).
4. **Disposições obrigatórias:** Cadastramento prévio à Venda Direta Judicial (AIP) Online é obrigatório (até 24 horas antes da data agendada); Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br); O horário previsto no Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha

a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público; demais condições de participação deverão respeitar os termos de uso da Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br). Os Lotes/Bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Poder Judiciário (Comarca e Vara supra anotados) o direito de liberar ou não, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade. O interessado declara ter ciência de que o Poder Judiciário (Comarca e Vara supra anotados), a Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) e o seu auxiliar técnico do juízo, Leiloeiro Público, não garantem a regularidade ou vícios de qualquer natureza nos bens. Por isso, deverão verificar as suas condições por todas formas de diligências, por sua conta, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação dos Lotes/Bens adquiridos. A venda será celebrada em caráter "*ad corpus*", não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos Lotes/Bens desta Venda Direta Judicial (AIP), não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

- 5. Débitos Incidentes sobre os Bens:** No caso de Bens Imóveis, o Arrematante/Comprador recebe tais bens livres de eventuais Hipotecas, Penhoras e Débitos Tributários cujo fato gerador seja a Propriedade, o Domínio Útil ou a Posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria uma vez que se sub-rogam sobre o respectivo Valor da Arrematação, ou seja, serão quitados com o produto da venda nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. No caso de Bens Móveis, o Arrematante/Comprador recebe tais bens livres eventuais débitos de Licenciamento, Multas por Infração de Trânsito, IPVA e DPVAT nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem. Os atos necessários para a expedição de Carta de Arrematação (Imóveis) ou da Ordem de Entrega (móveis), Registro, ITBI, Imissão na Posse e demais providências serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos já estão atualizados até a data da publicação de abertura da Venda Judicial. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos Lotes/Bens destas Vendas Públicas, por força das arrematações. Havendo pluralidade de credores, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua arrematação. Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando,



executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante). Penhoras e Demais Ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados e cancelados junto ao RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

6. **Desocupação:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, por determinação judicial.

7. **Dos Pagamentos:** O valor garantidor é imediatamente exigido, à vista, a título de sinal/caução/liquidação, estabelecido legalmente em 5% (cinco) sobre o valor total do bem arrematado, na forma do Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32, combinado com o Artigo 903 § 5º, III, do CPC. Este pagamento deverá ser quitado por meio de Transferência Eletrônica (PIX ou TED) em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador. A Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (PIX ou TED). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador. O pagamento da integralidade do valor do lance será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial (Art. 892 do Código de Processo Civil); A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo por determinação judicial.

8. **Do Parcelamento:**

8.1. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, Portaria 79/2014 da PGFN (Entrada e até 60x) poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro Público, cujo endereço segue: [contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br), sendo requisitos, dentre aprovação judicial, envolver processos em que a Fazenda Nacional seja parte, é possível parcelamento de até 60 (sessenta) prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) cada uma. O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), acumulada mensalmente, calculados 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. O parcelamento do valor da arrematação será limitado ao montante da dívida ativa objeto da execução. O parcelamento da arrematação de bem cujo valor supere a dívida por ele garantida só será deferido quando o Arrematante/Comprador efetuar o depósito à vista da diferença, no ato da arrematação, para levantamento pelo executado. Nas hastas públicas de bens imóveis, após expedida a carta de

arrematação, para pagamento parcelado, será a mesma levada pelo Arrematante/Comprador ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca em favor da União. Levada a efeito a arrematação, o valor parcelado constituir-se-á débito do Arrematante/Comprador. O valor da primeira prestação deverá ser depositado no ato de arrematação e será considerado como pagamento parcial, devendo o saldo ser dividido pelo número de meses restantes, nos termos da referida Portaria. Até a expedição da carta de arrematação, o Arrematante/Comprador deverá continuar depositando, mensalmente, as parcelas que vierem a vencer, mediante Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais (DJE). Se o Arrematante/Comprador deixar de pagar no vencimento quaisquer das prestações mensais, o parcelamento será rescindido, vencendo-se antecipadamente o saldo devedor, ao qual será acrescido o valor de 50% (cinquenta por cento), a título de multa de mora. Ocorrendo a rescisão do parcelamento, o crédito será inscrito em dívida ativa e executado, se for o caso, indicando-se à penhora o imóvel hipotecado ou o bem móvel dado em garantia.

8.2. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do Art. 895, CPC/15 (Entrada e até 30x), poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro Público, cujo endereço segue: [contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br): I - até o início do primeiro leilão (evento), proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão (evento), proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária (INPC/IBGE) e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

9. **Acordo ou Sustação por Remição da Execução:** No caso de remição do débito ou de acordo firmado entre as partes, após a publicação do edital, será devida pela parte executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada pelo juízo em 3% (três por cento) sobre o valor da avaliação, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R\$2.300,00 (dois mil e trezentos reais), independentemente do valor do débito. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de até 05 dias, contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.



10. **Auto de Arrematação:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art.903, CPC/15).
11. **Publicação:** Presumem-se intimadas as partes por este Edital Público, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC os executados terão ciência do dia, hora e meio de realização da Oferta Pública Judicial, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente Edital Público.

**Dúvidas e demais esclarecimentos**, contatar central de atendimento, prioritariamente, por **e-mail** [contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br), **Whatsapp:** [48\) 9.96.909090](https://wa.me/48996909090) e **Whatsapp:** [51\) 9.81.262502](https://wa.me/51981262502)

Documento de 31 de janeiro de 2023.

Poder Judiciário Federal Estado da Paraíba 5ª Vara Federal  
Magistrada Juíza Federal Helena Delgado Ramos Fialho Moreira  
Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br)

**Atenção e Aviso Legal:**

Lances efetuados são Irrevogáveis, Irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos programados pelo usuário da Plataforma. O Lance é uma ordem de pagamento à vista, excepcionalmente para o arremate Online, será aceito o prazo de até 12 (doze) horas para a comprovação do pagamento. Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.