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

Venda Direta AIP nº **ID178/2026**

Itabaiana/PB **Imóvel Residencial, 327m2, Casa de Dois Pavimentos, Centro

Poder Judiciário: Justiça Federal na Paraíba, 10ª Vara Federal (PB)

Processo: 0005572-91.2003.4.05.8200, Execução de Título Extrajudicial

Exequente: União Federal

Executados: Espólio de Maria de Lourdes da Silva Ramos, representado pelo inventariante José Roserval da Silva; Maria de Lourdes da Silva

Terceira Interessada: Marluce Martiniano de Melo

Decisão autorizativa: ID 189733052, de 24/09/2026

Lote 01: Itabaiana/PB **Imóvel Residencial, 327m2, Casa de Dois Pavimentos, Centro

Endereço: Rua Floriano Peixoto, nº 01, esquina com a Rua Cel. Manoel Pereira Borges (próximo à bifurcação desta com a Rua Alves da Silva), Centro, Itabaiana/PB, CEP **58.360-000**, Brasil.

Link: https://maps.app.goo.gl/TvrxFSRCXj9fhdtu7

Registro Imobiliário: Casa residencial registrada sob o nº 11.492, às fls. 171 do Livro 3-V, em 23/09/1972, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabaiana/PB. **Dados do registro original:** casa sem número, à Rua Manoel Pereira Borges, construída de tijolos, coberta de telhas, com três janelas de frente, duas portas e três janelas no oitão do lado nascente, contendo uma garagem no mesmo oitão, **foreira ao patrimônio de Nossa Senhora da Conceição**, havida pelos transmitentes conforme registro nº 6419 (conforme certidão de inteiro teor do CRI de Itabaiana, datada de 13/06/2025, constante dos autos).

Observação: o registro original descreve o imóvel como casa sem número à Rua Manoel Pereira Borges, enquanto o Auto de Penhora e o Laudo de Reavaliação o situam na Rua Floriano Peixoto, nº 01, esquina com a Rua Cel. Manoel Pereira Borges. Eventual retificação ou averbação de numeração, construção e área junto ao Registro de Imóveis e à Prefeitura correrá por conta do adquirente.

Penhora: Auto de Penhora e Avaliação lavrado em 07/03/2005 pelos Oficiais de Justiça da Comarca de Itabaiana/PB, em cumprimento ao mandado expedido no processo nº 038.2003.000.960-9, movido pela União Federal contra Maria de Lourdes da Silva (ID 87309815). **Depositária:** Maria de Lourdes da Silva, conforme o referido auto.

Laudo de Reavaliação (ID 149207226, de 05/03/2026): Situação atual: casa residencial com dois pavimentos, assim compostos: **Térreo:** jardim, terraço (onde funciona um salão de manicure), sala, copa/cozinha, sanitário social, três quartos, sendo um suíte, área de serviço e garagem (nos fundos); **Pavimento superior:** três quartos, sendo um suíte. Paredes de tijolos com reboco, piso de cerâmica, cobertura de laje pré-moldada, padrão de construção médio, água encanada e energia elétrica instalada;

estado de conservação regular. A área tem acesso por vias pavimentadas, infraestrutura satisfatória e predominância de imóveis comerciais.

Área apurada (estimada pelo Oficial de Justiça): terreno de aproximadamente 290 m²; área edificada coberta de aproximadamente 327 m² (térreo de 255 m² e 1º pavimento de 72 m²). Conforme o laudo, a área não constava de documentos juntados aos autos e foi estimada por ferramenta de cálculo do Google Earth, devendo o interessado aferi-la por conta própria.

Ocupação: conforme diligência realizada pelo Oficial de Justiça em 12/01/2026, o imóvel encontra-se ocupado por familiares da executada.

Valor da Avaliação (ID 149207226)	Valor Mínimo de Venda (50%)
R$ 380.000,00	**R$ 190.000,00***
Comissão do Leiloeiro	5% sobre o valor de venda, a cargo do adquirente
Prazo da AIP	veiculação mínima de 45 dias

* Preço mínimo fixado em 50% (cinquenta por cento) da última avaliação registrada nos autos, nos termos do item 6, alínea "b", da decisão ID 189733052, em atenção ao art. 891, parágrafo único, do CPC.

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 45 dias de veiculação (10ª VF/PB), desde que pelo Valor Mínimo.

Venda Direta AIP* (Justiça Federal): é a modalidade de alienação por iniciativa particular, prevista nos arts. 879, inciso I, e 880 do Código de Processo Civil e regulamentada pela Portaria nº 07/2024 da 10ª Vara Federal/SJPB, que poderá ser encerrada com a confirmação do lance mínimo, **ressalvado o prazo mínimo de 45 (quarenta e cinco) dias de veiculação** contados da publicação deste Edital nos Autos Judiciais. Dentro desse período, poderá 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 e o depósito em conta judicial. O prazo para a alienação é de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado mediante autorização judicial.

Os interessados deverão participar exclusivamente pela Internet, através de cadastro junto à **Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br**, sob a condução do auxiliar do juízo, o **Leiloeiro Público Oficial Cristiano da Rosa Schöntag**, matrícula AARC/328 da Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, credenciado perante a 10ª Vara Federal da Paraíba, com fundamento no art. 880 do Código de Processo Civil, no Decreto nº 21.981/1932, na Portaria nº 07/2024 da 10ª Vara Federal/SJPB e demais normas pertinentes. O bem também será registrado na plataforma de publicidade da Justiça Federal na Paraíba (https://www.jfpb.jus.br/index.php/alienacao-por-iniciativa-particular).

Termos da Venda: o bem será vendido no estado de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar o estado de conservação, a situação de posse e as especificações do bem, devendo quaisquer dúvidas ser dirimidas junto ao Leiloeiro credenciado (item 6, alínea "j", da decisão ID 189733052).

Disposições obrigatórias: o cadastramento prévio à Venda Direta Judicial (AIP) Online é obrigatório (até 24 horas antes da data agendada), e os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico www.trileiloes.com.br. Demais condições de participação deverão respeitar os termos de uso da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br. O bem será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, respeitado o Valor Mínimo, reservando-se ao Poder Judiciário o direito de liberar ou não, bem como retirar o bem, de acordo com seu critério ou necessidade. O interessado declara ter ciência de que o Poder Judiciário, a Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br e o Leiloeiro Público não garantem a regularidade nem respondem por vícios de qualquer natureza no bem, cabendo ao interessado verificar suas condições por todas as formas de diligência, por sua conta, não podendo alegar posteriormente desconhecimento acerca de suas características ou de seu estado de conservação. A venda será celebrada em caráter "ad corpus", não sendo possível ao adquirente pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

Débitos Incidentes sobre o Bem: conforme o item 6, alínea "g", da decisão ID 189733052, as dívidas pendentes de IPTU e Taxas Municipais não serão transferidas para o adquirente, que arcará apenas com eventuais despesas de condomínio vencidas, se houver. O adquirente arcará com as demais obrigações civis referentes à coisa, tais como **foros, laudêmios, ITBI e despesas cartorárias**, observando-se que o registro original indica que o imóvel é **foreiro ao patrimônio de Nossa Senhora da Conceição**. Os atos necessários para a expedição da Carta de Alienação, registro, recolhimento do ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do adquirente. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal aplicáveis ao bem. Havendo pluralidade de credores, a preferência de recebimento será decidida pelo MM. Juízo. Penhoras e demais ônus que gravam o registro serão baixados e cancelados junto ao Registro de Imóveis pelo MM. Juízo, mediante expedição de mandado de cancelamento, a requerimento do adquirente.

Desocupação: o imóvel encontra-se ocupado. A desocupação será realizada mediante Mandado de Imissão na Posse a ser expedido pelo MM. Juízo, nos termos do art. 880, § 2º, inciso I, do CPC.

Dos Pagamentos: o pagamento será realizado à vista, pela integralidade do valor do lance, por meio de Guia de Depósito Judicial em conta judicial específica vinculada ao processo (art. 892 do CPC e item 6, alínea "d", da decisão ID 189733052). O tempo necessário para a compensação bancária é de inteira responsabilidade do adquirente.

Comissão do Leiloeiro: fixada pelo MM. Juízo em 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda do bem, a ser paga pelo adquirente. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo por determinação judicial. O pagamento deverá ser feito por transferência eletrônica (PIX ou TED) para conta cujos dados serão oportunamente fornecidos ao adquirente. No caso de descumprimento da obrigação assumida, o proponente estará sujeito às sanções de ordem judicial, cível e criminal cabíveis.

Do Parcelamento: a decisão autorizativa admite pagamento parcelado apenas mediante regulamentação específica expedida pela entidade credora, devidamente ajustada ao procedimento de AIP vigente na unidade (item 6, alínea "d", da decisão ID 189733052). O interessado em proposta parcelada poderá apresentá-la por escrito ao Leiloeiro Público, pelo e-mail contato@trileiloes.com.br,

ficando sua aceitação condicionada à existência dessa regulamentação, à manifestação da exequente e à homologação judicial. Sendo o exequente a União Federal, não se aplica a este processo a Portaria PGFN/MF nº 1.026/2024, restrita às execuções em que a exequente é a Procuradoria da Fazenda Nacional.

Formalização e Homologação: concluídas as negociações, o Leiloeiro comunicará ao Juízo, apresentando o **Auto de Alienação** nos autos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, assinado pelo adquirente e pelo Leiloeiro. Será juntado o comprovante do depósito judicial, para fins de homologação da alienação, sob pena de se considerar inexistente a venda e de prosseguimento do procedimento expropriatório. Homologada a alienação, expedir-se-ão a Carta de Alienação e o Mandado de Imissão na Posse (art. 880, § 2º, inciso I, do CPC), desde que recolhido o ITBI. Para fins de registro, a carta conterá a descrição do imóvel, com remissão ao seu registro, a cópia do auto de alienação, a prova de quitação do imposto de transmissão e a indicação de eventual ônus ou gravame (art. 901, § 2º, do CPC). O adquirente é responsável pelo registro da Carta de Alienação no Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de evitar futuras penhoras ou restrições indevidas. Aplica-se o art. 903 do CPC ao procedimento de Alienação por Iniciativa Particular, no que couber, sendo a alienação, uma vez assinado o auto, 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 daquele artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

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 a comissão do Leiloeiro Oficial, no percentual e valor mínimo de 2,5% da comissão, a serem arbitrados pelo MM. Juízo, a ser paga no prazo de até 05 dias contados da homologação do acordo.

Publicação e Intimação: nos termos do art. 889 do CPC e do item 7 da decisão ID 189733052, ficam os executados, seus patronos, a terceira interessada e as demais pessoas elencadas no referido dispositivo cientificados, por meio deste Edital, do procedimento de Alienação por Iniciativa Particular, presumindo-se intimadas as partes quando a intimação não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos (art. 274, parágrafo único, do CPC).

Dúvidas e demais esclarecimentos: contatar a central de atendimento, prioritariamente, por **e-mail** contato@trileiloes.com.br, Central Atendimento: +55 47 3170.2488, Whatsapp: +55 48 9.9690.9090, Whatsapp: +55 51 9.8126.2502.

Documento de **03 de novembro de 2026.**

Poder Judiciário Federal, Estado da Paraíba, 10ª Vara Federal
Juiz Federal Henrique Jorge Dantas da Cruz e Juíza Emanuela Mendonça Santos Brito
Cristiano da Rosa Schöntag, Leiloeiro Público Oficial, AARC/328
Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br

Atenção e Aviso Legal:

Lances efetuados são irrevogáveis, irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta Venda Pública Judicial, nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de inteira responsabilidade do usuário e ficarão registrados no sistema com data e horário em 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 inadimplente será encaminhado à cobrança do valor devido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.