



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

Imóvel Rural em Monteiro/PB - Área 215,49 Ha

Processo: 0800073-20.2022.4.05.8203 - 11ª Vara Justiça Federal da Paraíba.
Executado: Belga Distribuidora de Vidros Ltda e Josinaldo Leite Galvão
Deprecante: Juízo da 11ª Vara Federal da Seção Judiciária do Estado de Pernambuco
Deprecado: Josinaldo Leite Galvao
Deprecado: Belga Distribuidora de Vidros Ltda
Deprecado: Juízo da 11ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Monteiro/PB

Imóvel Rural em Monteiro (PB)Área Total de 215,49 Ha

Matrícula Imobiliária 4.123 (CRI – Monteiro (PB)): A propriedade rural denominado “Fazenda José Galvão”, localizada no lugar Olho D’Água das Dores, deste município e comarca, com área total unificada que mede 215,4984 hectares, num perímetro de 8.674,55 metros, toda cercada.

Endereço do Imóvel/Visitação: Fazenda José Galvão (há 5km de Monteiro, às margens da BR 412), Olho D’água das Dores, Monteiro/PB, CEP: 58500-000.

📍 Monteiro

Matrícula Imobiliária 4.123 CRI – Monteiro/PB: Matrícula sob o nº 4.123 que é o seguinte teor: Registro de Imóveis. Registro Geral. Matrícula nº 4.123. Ficha 1. Do livro 2 do (Registro Geral). Imóvel: (Matrícula aberta em virtude de fusão de imóveis). A propriedade rural denominado “**Fazenda José Galvão**”, localizada no lugar **Olho D’Água das Dores, deste município e comarca, com área total unificada que mede 215,4984 hectares, num perímetro de 8.674,55 metros**, toda cercada, limitando-se ao norte, com terras de Paulo Figueiredo da Silva e outros e Estrada Secundária; ao Sul, com terras de João Viana da Silva; ao Leste, com terras de José Marino da Silva, herdeiros de Geraldo Braulino, Estrada



e Rodovia Federal BR 412 e, ao Oeste, com terras de Paulo Figueiredo da Silva, herdeiros de Antônio Luis da Silva e herdeiros de João Rodrigues da Silva. Cadastrado no INCRA sob o nº 208.094.011.371-8 [...].

Ônus em Matrícula Imobiliária: [...] R.1/4.123 em 30/01/2009: Hipoteca, pela cédula rural hipotecária nº 141.2008.3830.2693, emitida por Josinaldo Leite Galvão, CPF nº 690.577.888-53 e sua mulher Adenice Paiola Galvão, CPF nº 030.667.778-47, qualificados na matrícula acima, os proprietários, hipotecaram em primeiro grau, o imóvel objeto desta matrícula, ao Banco do Nordeste do Brasil S/A (BNB). Av. 2/4.123 em 16/04/2012: Atualização, procede-se esta averbação para constar que conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, ora apresentado fica constando que, por motivo de fusão, o imóvel objeto desta matrícula atualmente encontra-se cadastrado no INCRA sob o nº 208.094.011.371-8. R.3/4.123 em 25/07/2017: Arresto, firmada pela MM Juíza Federal da 11ª Vara SJ em Pernambuco, oriunda do Processo de Execução Fiscal, Processo nº 0004646.77.1998.4.05.8300, tendo como Exequente: Fazenda Nacional, Executado(a): Belga Distribuidora de Vidros Ltda. e outros, acompanhada do despacho e Auto de Arresto, Avaliação e Registro, oriundos da 11ª Vara Federal SJ desta cidade de Monteiro, foi determinado o registro do Arresto sobre o imóvel objeto da presente matrícula e Av 2 acima. R.4/4.123 em 14/12/2018: Penhora, oriunda do processo de Execução Fiscal nº 0007820-98.2015.4.05.8300, tendo como Exequente: Fazenda Nacional, Executado: Belga Distribuidora de Vidros Ltda e, Coexecutado: Josinaldo Leite Galvão, acompanhada do Auto de Penhora, Avaliação e Registro, referente ao Processo nº 0805400-82.2018.4.05.8203, expedido pela 11ª Vara Federal/SJ desta cidade de Monteiro/PB, foi determinado o registro de Penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula e Av 2 acima. R.5/4.123 em 15/02/2019: Penhora, Avaliação, Depósito e Registro, do processo 0018227-52.2004.05.8300, em cumprimento a ordem judicial do MM Juiz Federal da Seção Judiciária de Pernambuco, promovido pela Fazenda Nacional (Exequente); Executado: Belga Distribuidora de Vidros Ltda (e outros) e coexecutado: Josinaldo Leite Galvão, foi determinado o registro da penhora sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.

Ônus conforme constante em Matrícula Imobiliária.



Informações do laudo de Avaliação e Penhora (14/11/2018): “Em vistoria, foram encontradas as seguintes benfeitorias: Um parque de vaquejada. Dois galpões que servem como bar. Uma churrascaria. Oito banheiros que servem de apoio para o parque de vaquejada. Um espaço para shows murado, porém, descoberto, em estado de conservação ruim. Uma casa que possui dois quartos, três salas, uma cozinha, um banheiro e uma despensa, todos com piso de cimento e sem forro, exceto uma sala e dois quartos, que possuem forro de gesso e o banheiro, que possui cerâmica. Uma segunda casa que possui dois quartos, duas salas, 01 cozinha e um banheiro inacabado, todos com piso de cimento e sem forro. Uma terceira casa que tem dois quartos, duas salas, uma cozinha e um banheiro, todos com piso de cimento e sem forro, exceto banheiro que possui forro de gesso. Cinco galpões, que hoje são utilizados na criação de frango, e três banheiros que servem de apoio. Sete currais, sendo três cercados de madeira e quatro de arame liso. Quatro poços. Dois açudes. Aproximadamente um hectare de palma. Aproximadamente um hectare e meio de capim elefante. Cerca de arame farpado em todo o perímetro da propriedade. Uma suíte com piso de cerâmica e forro de gesso.”

Avaliação Atualizada: O cálculo fora efetivado no site da Corregedoria Regional/Federal de Justiça em Cálculo realizado em 22/05/2023.**

Dos Valores Mínimos para Venda:

Valor da Avaliação **R\$ 2.535.490,00****

Valor Inicial 60%* **R\$ 1.520.000,00**

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%, se não houver outro valor definido como inicial.

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 5/2021 (11ª 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, 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.

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; 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. 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 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, excutido 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 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, 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: 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 irretroatável, 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, **Whatsapp:** [48\) 9.9690.9090](tel:48996909090) e **Whatsapp:** [51\) 9.8126.2502](tel:51981262502)

Documento de 23 de maio de 2023.

Poder Judiciário Federal Estado da Paraíba 11ª Vara Federal
Magistrado Fernando Américo de Figueiredo Porto
Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br

Atenção e Aviso Legal:

Lances efetuados são Irrevogáveis, Irretroatáveis 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.