

PODER JUDICIÁRIO
12ª Vara Federal PB

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156) Nº 0006215-73.2008.4.05.8200
REQUERENTE: UNIÃO FEDERAL, MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL - MPF
REQUERIDO: ACHILLES LEAL FILHO
ADVOGADO do(a) REQUERIDO: MARINALDO BEZERRA PONTES - PB10057

DECISÃO

1. Trata-se de cumprimento de sentença em que foi determinada a alienação do imóvel descrito no auto de penhora e avaliação de id. 98607055 (id. 134061452).

2. O MPF manifestou ciência (id. 138115470) e a União apresentou petição (id. 141429168), requerendo que, no edital de alienação, sejam observadas as condicionantes indicadas na petição de id. 124948123, especialmente: a fixação de preço mínimo não inferior a 70% do valor da avaliação do imóvel e a possibilidade de pagamento parcelado da arrematação, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil.

3. É o que importa relatar. Decido.

4. Assiste razão à União quanto à necessidade de retificação/explicitação, no edital de alienação, das condições destinadas a preservar a utilidade da execução e evitar a alienação do bem por preço inferior ao indicado pelo exequente, em cujo interesse se processa a execução, notadamente a fixação de **valor mínimo correspondente a 70% da avaliação (e não 50%) e a possibilidade de apresentação de propostas de pagamento parcelado, na forma prevista no art. 895 do CPC**, medida que pode ampliar a competitividade do certame e facilitar a efetiva alienação do imóvel.

5. Ante o exposto, **defiro** os pedidos de id. 141429168, devendo-se observar na alienação por iniciativa particular:

a) O preço mínimo de venda nos processos cíveis e de execução fiscal será de 70% (setenta por cento) do valor da avaliação registrada nos autos, em atenção ao art. 891, Parágrafo único, do CPC. Em caso de imóvel penhorado, pertencente ao executado, em copropriedade com outros alheios à execução, e considerando o resultado útil da alienação para satisfação do crédito cobrado, o preço de venda corresponderá a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação, nos termos do art. 843, §2º, do CPC.

b) O preço mínimo de venda nos processos penais será o valor da avaliação e, não se concretizando a venda em 60 (sessenta) dias do início da oferta, o bem poderá ser oferecido por 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação (Art.144-A, parágrafo 2º, do CPP);

c) Em qualquer caso, os valores devem ser depositados de modo integral pelo interessado, em única e exclusiva parcela, não sendo admissível pagamento parcelado, exceto quando for expressa e previamente autorizado por este Juízo;

d) O pagamento integral do preço será realizado exclusivamente mediante o depósito do valor em conta na Agência da Caixa Econômica Federal de Guarabira - Ag. 0042, aberta por ocasião do pagamento e vinculada a este processo;

e) Além do valor da venda, o comprador deverá arcar com as despesas relativas à comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda do bem, a ser pago pelo adquirente, nos termos do art. 880, §1º, do CPC, e eventuais despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas pelo leiloeiro, autorizadas pelo Juízo e expressamente consignadas na oferta do bem ao público;

f) O(s) bem(ns) ficarão à disposição com o leiloeiro para a venda pelo prazo máximo de 12 (meses), a contar da data da intimação do leiloeiro desta decisão, restando ciente de que deverá comunicar ao Juízo sobre a alienação ocorrida, em até 05 (cinco) dias de sua efetivação, devendo comprovar o depósito do valor da alienação, o pagamento da taxa de corretagem e o respectivo auto alienação/arrematação, devidamente



assinado pelo leiloeiro e pelo adquirente, que será submetido à homologação pelo Juízo da 12ª Vara Federal da Paraíba e, consequentemente, expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse ara os bens imóveis e a ordem de entrega dos bens móveis;

g) Tendo em vista a necessidade de comprovação da mais ampla publicidade na divulgação do bem, em nenhuma hipótese poderá ocorrer sua alienação antes do prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos desde o início de sua exposição ao público, o que deve ser comprovado nos autos do processo a que se refere, com ampla divulgação nos canais de comunicação (site, redes sociais, etc.), só sendo permitido o encerramento das negociações e a formalização de venda após o transcurso do referido período;

h) No caso de bens imóveis, as dívidas pendentes de IPTU e Taxas Municipais não serão transferidas para o adquirente, que arcará apenas com eventuais despesas de condomínio vencidas, se previstas na descrição da oferta do bem. Caso contrário, sub-rogam-se ao valor da arrematação. O comprador também arcará com outras obrigações civis referentes à coisa, tais como: foros, laudêmos, ITBI e despesas cartorárias;

i) No caso de automóveis, o comprador não arcará com os débitos de IPVA e nem com as multas anteriormente existentes, que são de responsabilidade pessoal do proprietário anterior;

j) Em relação aos demais bens, as dívidas e ônus não serão transferidos para o comprador;

k) As dúvidas sobre os débitos ou ônus existentes quanto a determinado bem devem ser esclarecidas junto ao Leiloeiro;

l) A remoção do bem será de responsabilidade do comprador e correrá por sua conta;

m) A garantia judicial de apossamento não acontecerá caso haja posse de terceiro no imóvel por vínculo jurídico válido (locação, empréstimo etc.) existente à época da penhora (que não configure infidelidade do depósito). Nesse caso, o comprador deverá garantir sua posse através dos meios apropriados, sub-rogando-se em todos os direitos do antigo proprietário;

n) Fica autorizada a aquisição do bem de forma parcelada, observadas as disposições do art. 895 do CPC.

6. Notifique-se o leiloeiro Vinícius Vidal Lacerda do inteiro teor do presente ato judicial.

7. Defiro o requerimento de id. 129391469, devendo a Secretaria certificar "*a efetiva inscrição do CPF do executado nos cadastros pertinentes às sanções de proibição de contratar com o Poder Público, de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, e de suspensão dos direitos políticos, as quais foram impostas pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data do trânsito em julgado da sentença, ocorrido em 09/05/2017, bem como a devida baixa, em caso de integral cumprimento das restrições.*"

8. Constatado que as restrições foram devidamente incluídas/retiradas, **exclua-se** MPF do polo passivo e cadastre-o como fiscal do direito. Do contrário, **abra-se vista** ao *Parquet*.

9. Intimem-se.

Guarabira/PB, data registrada no sistema.

TÉRCIUS GONDIM MAIA

Juiz Federal Titular da 12ª Vara da SJPB

