

## **ALIENAÇÃO PARTICULAR UNIFICADA**

### **6ª Vara da Justiça Federal do RN**

**JOSAFÁ ALVES PINHEIRO**, Leiloeiro Rural inscrito na FEDERAÇÃO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA DO RN - FAERN, matrícula 01/2018, devidamente credenciado pelo MM juízo da 6ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Natal-RN, na forma da lei, **FAZ SABER**, a quem interessar possa, que levará à venda através de Alienação por iniciativa particular, melhor proposta, sob as condições adiante descritas, os bens penhorados constantes nos processos a seguir relacionados:

**DATA, HORÁRIO e LOCAL para recebimento e posterior abertura com envio das propostas:** A partir do dia **01/04/2024 até o dia 15/05/2024**, os bens estarão disponíveis para lances através do [www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br), o arrematante precisa enviar a proposta (**MODELO ANEXO I**) por escrito e assinada para o e-mail [josafaapinheiro@gmail.com](mailto:josafaapinheiro@gmail.com), ou pelo telefone (84) 99633-4677 (whatsapp), enviando junto, documentação pessoal e comprovante de endereço.

Os bens disponíveis estão sendo oferecidos à venda por outros leiloeiros, sendo assim, a melhor proposta apresentada a este Leiloeiro, caso existindo outras propostas apresentadas através de outros leiloeiros, será marcada reunião para que se tenha a disputa de propostas para que se possa definir a proposta vencedora final.

Todo e qualquer pagamento somente será realizado após a definição da proposta vencedora final.

### **FEITOS EM TRAMITAÇÃO:**

#### **11ª VARA FEDERAL - RN (ASSÚ)**

#### **LOTE 01**

**PROCESSO:** 0800352-32.2015.4.05.8403 – **EXECUÇÃO FISCAL**

**EXEQUENTE:** AGÊNCIA NACIONAL DE PETRÓLEO, GÁS NATURAL E BIOCOMBUSTÍVEL – ANP

**EXECUTADO(S):** POSTO LIDER LTDA E OUTROS

**Bem(s):** Um terreno encravado no lugar denominado “Baixa do Algodão”, medindo um total de 98 hectares de 9.732m, limitando-se ao Norte com Antonio Bento Batista, com 4.000m; Sul, com José Hugneison Cruz, com 4.000m, Leste com João de Souza Martins, com 247,3m e Oeste, com BR 405-Mossoró, Apodi, Tudo em “conformidade com o título de venda de 24 de setembro de 1982.

O imóvel em questão está contido dentro do Campo de produção Baixa do Algodão, este, possui um total de 80 (oitenta) poços instalados. Sendo 27 (vinte e sete) poços instalados dentro da área equivalente de 98,9732 hectares do imóvel avaliando. Atualmente, o polo Baixa do Algodão possui 12. (doze) poços em operação e 11 (onze) injetores, destes em operação, 7 (sete) estão dentro da propriedade em questão.

O Campo de Baixa do Algodão, com Área de Desenvolvimento de 18,62 km, localiza-se na porção: emersa da Bacia Potiguar, no município de Governador Dix-Sept Rosado, a cerca de 320 km a oeste (da cidade de Natal, capital do Estado do Rio Grande do Norte, e o imóvel avaliando possui Matrícula 1nº 559 Cartório de Registro de Imóveis de Governador Dix-Sept Rosado/RN, com área de 98 hectares 09732m². O imóvel está situado é margem da rodovia BR-405, próximo ao km 36, no município de Governador Dix-Sept Rosado/RN.

**Avaliação: R\$ 25.595.856,53 (vinte e cinco milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e três centavos).**

**Localização:** Estação coletora de Baixa do Algodão, Zona Rural, Governador Dix-Sept Rosado.

## **1. FORMAS DE PAGAMENTO:**

### **1.1. À VISTA**

**1.2** 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.

**1.3** Os pagamentos serão realizados mediante depósito em conta judicial na Caixa Econômica Federal – CEF.

## **2. PARCELADA, NOS MOLDES DO ART. 895 DO CPC, QUANDO A PARTE CREDORA/EXEQUENTE NÃO FOR A FAZENDA NACIONAL**

Em processos em que a Fazenda Nacional for a exequente, será admitido o pagamento parcelado para bens imóveis e veículos limitando-se, tal parcelamento, ao montante da dívida ativa objeto da execução (art. 4º, Portaria da PGFN 79/2014). O parcelamento da alienação do 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 arrematação, para levantamento pelo executado (parágrafo único, art. 4º, Portaria da PGFN 79/2014). O parcelamento, observará o máximo de 60 (sessenta) prestações iguais, para imóveis, e 48 (quarenta e oito) prestações iguais, para veículos, mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais), cada uma (art. 3º, Portaria da PGFN 79/2014). 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, calculada a partir da data da alienação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado (parágrafo único, art. 3º Portaria da PGFN 79/2014). A primeira parcela deverá ser depositada quando a ciência a assinatura do auto de alienação e será considerada como pagamento parcial, devendo o saldo ser dividido pelo número de meses restantes (§1º, art. 11, Portaria PGFN 79/2014). Até a expedição da carta de alienação, o adquirente deverá continuar depositando, mensalmente, as parcelas que vierem a se vencer, mediante Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais (DJE), utilizando o código de receita nº 4396, (art. 11, §2º, Portaria da PGFN 79/2014). Após a emissão da carta de alienação, os valores deverão ser recolhidos por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), utilizando o código da Receita nº. 7739 (art. 11, §4º, Portaria da PGFN 79/2014). Os pagamentos serão realizados mediante depósito em conta judicial na Caixa Econômica Federal – CEF. Na alienação de bens imóveis, após expedida a carta de alienação para pagamento parcelado, será a mesma levada pelo adquirente ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca em favor da União (art. 7º, da Portaria PGFN 79/2014). No caso de veículo, após expedida a carta de alienação para pagamento parcelado, será constituído penhor do bem em favor do exequente, se for o caso, o qual será registrado na repartição competente/Departamento de Trânsito. 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](http://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 e-mail [atendimento.rn.pfn@pgfn.gov.br](mailto:atendimento.rn.pfn@pgfn.gov.br). Para formalizar o pedido de parcelamento do preço, deverá prestar as informações elencadas no art. 12 da Portaria PGFN 79/2014. Deve ser apresentada carteira de identidade/contrato social, CPF/CNPJ, comprovante de residência (originais e cópia), referências bancárias, idoneidade financeira e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a tributos federais e a Dívida Ativa da União. A aprovação do pagamento parcelado da alienação está sujeita à análise da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), podendo ele ser ou não deferido. A concessão, administração e controle do parcelamento será realizada pela unidade da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). 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. 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. O adquirente, no momento do recebimento da carta de alienação, deverá ser expressamente advertido de que o requerimento de parcelamento de alienação deverá conter o comprovante de protocolo do registro da garantia exigido nos termos dos arts. 7º e 8º da portaria que regulamente o ajuste. Todas as condições que orientam o parcelamento de valores de alienação de bens designadas em processos de Execução Fiscal que têm a Fazenda Nacional como exequente, estão dispostas na Portaria PGFN 79/2014 e deverão ser observadas pelos licitantes/arrematantes, não se aplicando às execuções fiscais cujo o fundamento seja a cobrança de débitos devidos ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) – (art. 17 da Portaria PGFN 79/2014).

#### **4. ÔNUS DO ARREMATANTE**

**4.1** 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).

**4.2** O adquirente do bem imóvel, no entanto, deverá arcar com eventuais despesas, anteriores à arrematação, de condomínio e outras obrigações civis referentes à coisa, tais como foro/taxa de ocupação, laudêmio e despesas cartorárias, além de eventuais despesas pessoais como conta de água e luz. Também será o responsável pelo pagamento do ITBI.

**4.3** 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.

**4.4** Quanto aos demais bens, as dívidas e ônus não serão transferidos ao adquirente.

#### **5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO**

**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. REQUISITOS SUBJETIVOS DO ARREMATANTE/ADQUIRENTE**

**6.1** 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.

**6.2** 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.

## **7. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**7.1** As alienações realizadas são irrevogáveis e irretroatáveis, 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.

**7.2** Em nenhuma hipótese, salvo, exclusivamente, nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas desistências dos adquirentes ou alegações de desconhecimento desta Ordem de Serviço, para se eximirem das obrigações geradas, com risco de enquadramento nos tipos previstos nos artigos 335 e 358 do Código Penal Brasileiro.

**7.3** 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).

**7.4** 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.

**7.5** 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.

**7.6** A bem poderá ser retirado de venda, a qualquer tempo, independentemente de prévia comunicação.

**7.7** 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.

**7.8** A falta de pagamento imediato, no ato da aquisição, tornará sem efeito a venda.

**7.9** 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).

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

MODELO DE PROPOSTA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DA 6ª VARA DA SEÇÃO JUDICIÁRIA FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE**

**PROCESSO Nº XXXXXXXXXXXX**

**EXEQUENTE: XXXXXXXXXXXXXXXX**

**EXECUTADO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**REFERÊNCIA: ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**

**JOSAFÁ ALVES PINHEIRO, Leiloeiro Rural inscrito na FEDERAÇÃO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA DO RN - FAERN**, vem à presença de Vossa Excelência expor e apresentar, em conformidade com o § 1º do Art. 895 do CPC/art. 3º, Portaria da PGFN 79/2014 e com as condições abaixo descritas:

Leiloeiro devidamente credenciado pelo MM juízo da 6º Vara Federal da Subseção Judiciária de Natal-RN para proceder à alienação por iniciativa particular do bem penhorado nos autos em epígrafe, a saber:

**(DESCRIÇÃO DO BEM)**

Apresento a oferta do(a) proponente **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrito no CPF nº **XXXXXXXXXXXX**, com endereço na **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, estado civil **XXXXXXXX**, profissão **XXXXXXXX**, telefone para contato (XX) **XXXXX-XXXX**, e-mail **XXXXXXXXXX**.

**O PROPONENTE ACIMA QUALIFICADO OFERTA A SEGUINTE PROPOSTA:**

Pagamento de R\$ **XXXXXXXX** (valor por extenso) e mais 5% (cinco por cento) da comissão do Leiloeiro, ou seja, R\$ **XXXXXX** (valor por extenso), totalizando R\$ **XXXXXXXX** (valor por extenso).

**Forma de pagamento:** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Baseado no acima exposto, este Leiloeiro apresenta a proposta para apreciação de Vossa Excelência.

N. Termos,

P. Deferimento.

Natal/RN, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

---

**JOSAFÁ ALVES PINHEIRO**  
**FAERN 001/2018**

---

**NOME**  
**CNPJ/CPF nº**