

## **ALIENAÇÃO PARTICULAR BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – 6ª Vara da Justiça Federal do RN**

**Josafa Alves Pinheiro**, Leiloeiro Rural sob a matrícula na FAERN nº 001/2018, credenciado pelo MM juízo da 6ª Vara Federal do RN, torna público que levará à VENDA através a Alienação Judicial por Inciativa do Particular, pela melhor proposta, os bens constantes nos processos a seguir descritos:

Observação: Os melhores lances ofertados no site até 11/09/2023 à vista e a prazo serão solicitados dos adquirentes que encaminhem proposta assinada para o e-mail do Leiloeiro [josafaapinheiro@gmail.com](mailto:josafaapinheiro@gmail.com) ou para o whatsapp (84) 99633-4677, para que o Leiloeiro encaminhe para apreciação judicial.

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 NA 6ª VARA FEDERAL - RN (NATAL)**

### **LOTE: 01**

**PROCESSO:** 0006616-93.2004.4.05.8400 - **EXECUÇÃO FISCAL**

**EXEQUENTE:** COMISSAO DE VALORES MOBILIARIOS

**EXECUTADO(S):** FAZENDA TRINCHEIRAS SA FATRISA

**OBJETO(S):** 01 (uma) propriedade rural denominada Fazenda Trincheiras sob a Matrícula 1.685, do cartório de Nova Cruz, com área total de aproximadamente 790 ha (setecentos e noventa hectares), tendo encravadas ali benfeitorias: casa sede, casas para colonos, depósito, oficina, açude e curral.

**Avaliado em R\$ 7.900.000,00 (sete milhões, novecentos mil reais) no dia 09/04/2021.**

### **1. DATA, HORÁRIO e LOCAL para recebimento e posterior abertura com envio das propostas:**

A partir do dia **26/04/2023** e **terminará dia 11/09/2023**, 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.

### **2. FORMAS DE PAGAMENTO:**

#### **2.1. À VISTA**

**2.2** 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.

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

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

**3.1** Será admitida proposta de parcelamento nos moldes do art. 895, I, II, § 2º, do CPC, para bens móveis e imóveis, mediante o pagamento imediato de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor lançado e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses (art. 895 § 1º, do NCPC), garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

**3.2** O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será fixo, garantido por restrição sobre o próprio bem arrematado. Havendo atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.

**3.3** No parcelamento, o adquirente deverá apresentar Carteira de Identidade/Contrato Social, CPF/CNPJ, comprovante de residência (originais e cópias). Caso não seja apresentada a documentação solicitada, o parcelamento não poderá ser autorizado.

**3.4** Apresentada a proposta de parcelamento o adquirente, com o auto de alienação, deverá entrar em contato com a parte credora da ação para formalizar o parcelamento, bem como pôr em termo a forma de pagamento das parcelas seguintes.

**3.5** O pagamento inicial da proposta de parcelamento será realizado mediante depósito em conta judicial na Caixa Econômica Federal – CEF.

**3.6** O parcelamento implica constituição de hipoteca ou alienação em favor do credor/exequente.

**3.7** Após expedição da carta de alienação, para pagamento parcelado de bem imóvel, será a mesma levada pelo arrematante ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca ou alienação em favor do credor.

### **4. PARCELADA, NAS EXECUÇÕES CUJA PARTE CREDORA/EXEQUENTE SEJA A FAZENDA NACIONAL, NOS MOLDES DA PORTARIA PGFN/ME Nº 3.050, DE 6 DE ABRIL DE 2022. ART. 9º AO 13º**

**4.1** Nos processos em que a Fazenda Nacional for a parte credora, será admitido o pagamento parcelado, **aceito apenas para bens imóveis** (art. 11º, Portaria da PGFN 3.050/2022). **O parcelamento da alienação por iniciativa particular, tem como pressuposto o pagamento imediato de pelo menos 25% (vinte e cinco por centos) do valor da proposta á vista podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, mediante garantia de hipoteca do próprio bem.**

**4.2** As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo e as condições de pagamento do saldo (art. 11º inciso III, Portaria da PGFN 3.050/2022); e no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações mensais, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente, sendo acrescido em 50% (cinquenta por centos) de seu valor a título de multa, e, imediatamente inscrito em dívida ativa para fins de execução (art. 11º inciso III, Portaria da PGFN 3.050/2022). Ao valor de cada parcela, a partir da arrematação deverá ser acrescido de juros equivalentes a taxa referencial SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia), acumulada mensalmente, calculados ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado (art. 11º § 3º, Portaria da PGFN 3.050/2022). O pagamento será feito por meio de documento de arrecadação de receitas federais (DARF), na forma definida em instrução Normativa a ser expedida pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de créditos (art.12, Portaria da PGFN 3.050/2022).

**4.3** Até a expedição da carta de alienação, o adquirente deverá continuar depositando, mensalmente, as parcelas que vierem a se vencer, mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF).

**4.4** Em se tratando de bens imóveis, após expedição da 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.

**4.5** O interessado em adquirente na alienação de bens, deverá acessar o Portal DO PROGRAMA COMPREI ([www.comprei.pgfn.gov.br](http://www.comprei.pgfn.gov.br)) para providenciar o seu cadastro e ofertar sua proposta da arrematação.

**4.6** A aprovação do pagamento parcelado da alienação está sujeita à análise da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), podendo ele ser ou não deferido.

## **5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**

**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. ÔNUS DO ARREMATANTE/ADQUIRENTE**

**6.1** 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).

**6.2** 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.

**6.3** 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.

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

## **7. REQUISITOS SUBJETIVOS DO ARREMATANTE/ADQUIRENTE**

**7.1** 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.

**7.2** 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, testamenteiros, 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.

## **8. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**8.1** As alienações realizadas são irrevogáveis e irretratáveis, 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.

**8.2** 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.

**8.3** O executado e o depositário não poderão impedir o Corretor, o Leiloeiro ou o representante legal de vistoriar, fotografar o bem constrito e, se for a hipótese, removê-lo, ficando desde já advertidos de que a obstrução ou impedimento constitui crime (art. 330 do Código Penal).

**8.4** 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 atribuída aos 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.

**8.5** 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.

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

**8.7** 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.

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

**8.9** 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).

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



ANEXO I

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

PROCESSO Nº XXXXXXXXXXXXX  
EXEQUENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
EXECUTADO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
REFERÊNCIA: ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Josafa Alves Pinheiro, Leiloeiro Rural sob a matrícula na FAERN nº 001/2018, 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:

Em síntese, este Leiloeiro Oficial foi credenciado por este Douto Juízo para proceder à alienação por iniciativa particular do bem penhorado nos autos em epígrafe, a saber:

**(DESCRIÇÃO DO BEM)**

Desta feita, apresenta a oferta de lance do(a) proponente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrito no CPF nº XXXXXXXXXXXXX, com endereço na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, estado civil XXXXXXXX, profissão XXXXXXXX, telefone para contato (XX) XXXXX-XXXX, e-mail XXXXXXXXXXXX.

**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\$ XXXXX (valor por extenso), totalizando R\$ XXXXXXXX (valor por extenso).

**Forma de pagamento:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Assim, pede que Vossa Excelência leve em consideração o contido no artigo 895, §7º do CPC, tendo em vista que a proposta de lance com pagamento à vista tende a ser mais vantajosa para o processo e menos gravosa ao devedor.

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

N. Termos,

P. Deferimento.

Natal/RN, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

---

**JOSAFÁ ALVES PINHEIRO**  
**FAERN nº 001/2018**

---

**NOME**  
**CNPJ/CPF nº**