

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO NORTE
6ª VARA FEDERAL - CENTRAL DE ALIENAÇÃO DE BENS

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR
LISTA Nº 03/2026 - EXTRAORDINÁRIA

PROCEDIMENTO	Alienação por iniciativa particular - Lista nº 03/2026 - Extraordinária
PERÍODO DAS PROPOSTAS	De 23/07/2026 até 05/09/2026, às 23 horas
PROCESSOS	0001403-14.2001.4.05.8400 e 0003500-64.2013.4.05.8400
BEM	Imóvel onde funciona o Via Direta Shopping e salas nº 105, 109, 214, 215, 218 e 220, em alienação conjunta.
AVALIAÇÕES	R\$ 152.500.000,00 + R\$ 848.600,00
INTERMEDIACÃO	Francisco Doege Esteves Filho - Leiloeiro Oficial - JUCERN nº 024/11

FRANCISCO DOEGE ESTEVES FILHO, Leiloeiro Oficial do Estado do Rio Grande do Norte, inscrito na JUCERN sob o nº 024/11, na qualidade de profissional credenciado perante a 6ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio Grande do Norte, torna público, para conhecimento dos interessados, que receberá propostas para **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** dos bens descritos neste edital, por determinação judicial proferida nos **Processos nº 0001403-14.2001.4.05.8400 e nº 0003500-64.2013.4.05.8400**.

O procedimento observa o art. 880 do Código de Processo Civil, e do art. 26 da Ordem de Serviço nº 13/2020 da 6ª Vara Federal da JFRN, as determinações constantes da decisão de 22 de julho de 2026 e as condições adiante estabelecidas. A alienação ocorrerá de forma conjunta, preservando-se a unidade econômica do empreendimento.

DADOS DO PERÍODO, LOCAL DE RECEBIMENTO E LEILOEIRO OFICIAL

- a) Período para recebimento das propostas: de **23 de julho de 2026 até as 23 horas do dia 05 de setembro de 2026**.
- b) As propostas deverão ser apresentadas por escrito ao Leiloeiro Oficial, mediante o formulário constante do Anexo I, devidamente preenchido, assinado e acompanhado dos documentos exigidos neste edital.
- c) A proposta e os documentos poderão ser encaminhados à equipe do leiloeiro pelos canais oficiais, **email francisco.doege@gmail.com ou para o whatsapp 84 99171-6264, observando-se o prazo final acima indicado**.
- d) O simples envio da proposta não aperfeiçoa a alienação. O negócio será formalizado por termo nos autos, na forma do art. 880, § 2º, do Código de Processo Civil, após o cumprimento das condições aplicáveis.

LEILOEIRO OFICIAL:

FRANCISCO DOEGE ESTEVES FILHO

Inscrição JUCERN: nº 024/11

Endereço: Rua Presidente Arthur Bernardes, nº 779-B, Alecrim, Natal/RN

Site: www.lancecertoleiloes.com.br

E-mail: francisco.doege@gmail.com

Telefones: (84) 99171-6264

1 - INFORMAÇÕES GERAIS

- a) A alienação por iniciativa particular foi determinada pelo Juízo da 6ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio Grande do Norte e permanecerá aberta à intermediação dos corretores e leiloeiros credenciados pelo prazo regulamentar.
- b) Os bens vinculados aos dois processos serão ofertados conjuntamente, não se admitindo, neste procedimento, proposta isolada apenas para o **empreendimento principal ou apenas para as salas nº 105, 109, 214, 215, 218 e 220**.
- c) Fotografias, autos de reavaliação, certidão imobiliária e demais informações disponibilizadas pelo Juízo poderão ser consultados junto à equipe do leiloeiro.
- d) O interessado deverá examinar previamente a documentação e visitar os imóveis, sempre que possível e mediante agendamento, para verificar seu estado de conservação, ocupação, características, dimensões e demais circunstâncias relevantes.
- e) A descrição constante deste edital não substitui as informações das matrículas imobiliárias, autos de penhora, avaliações, reavaliações e demais documentos que integram os processos judiciais.

2 - DAS PROPOSTAS

- a) A proposta deverá indicar, de forma clara e sem rasuras: o valor total oferecido pelo conjunto de bens; a modalidade de pagamento; o valor da entrada, quando parcelada; o número de parcelas pretendido; e a qualificação completa do proponente.
- b) O proponente pessoa física deverá apresentar documento oficial de identificação, CPF, comprovante de residência.
- c) O proponente pessoa jurídica deverá apresentar cartão do CNPJ, contrato ou estatuto social atualizado, documento de identificação do representante, comprovante de endereço.
- d) As propostas à vista terão preferência sobre as parceladas quando oferecido valor igual ou superior, conforme as condições adotadas pela 6ª Vara Federal.
- e) Na hipótese de concorrência entre propostas equivalentes, serão observados o maior valor, a forma de pagamento mais favorável, sem prejuízo das regras aplicáveis ao procedimento judicial.
- f) Proposta apresentada fora do prazo, desacompanhada dos documentos essenciais ou em desconformidade com este edital poderá deixar de ser considerada.
- g) A apresentação da proposta representa declaração de conhecimento e aceitação integral das condições deste edital e da situação jurídica e material dos bens.

3 - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1 - PAGAMENTO À VISTA

- a) O adquirente deverá depositar o preço em conta judicial na Caixa Econômica Federal, à disposição do Juízo, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, ou no primeiro dia útil subsequente com expediente bancário, contado da lavratura do Auto de alienação.
- b) Os depósitos serão realizados em contas judiciais vinculadas aos processos, mediante as guias e códigos de receita indicados pelo Juízo e pela equipe do leiloeiro, considerada a vinculação dos bens a processos distintos.
- c) O comprovante do depósito deverá ser imediatamente encaminhado à equipe do leiloeiro para juntada aos autos correspondentes.
- d) A falta de pagamento no prazo tornará sem efeito a venda e sujeitará o proponente às consequências previstas na legislação e neste edital.

3.2 - PAGAMENTO PARCELADO - DÍVIDA EXECUTADA PELA FAZENDA NACIONAL

- a) Tratando-se de execução promovida pela Fazenda Nacional, será admitido o parcelamento do preço, quando cabível, nos termos da Portaria PGFN nº 1.026/2024 ou do Código de Processo Civil, de acordo com a natureza dos bens, a situação das penhoras e as condições do processo.
- b) Para o parcelamento nos termos da Portaria PGFN nº 1.026/2024, o proponente deverá comprovar: regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional; regularidade com o FGTS, quando pessoa jurídica;

situação ativa e regular no CPF ou CNPJ; inexistência de recuperação judicial, falência ou insolvência civil decretada; inexistência do histórico impeditivo previsto na Portaria; e não participação em ato doloso que tenha levado ao desfazimento de alienação judicial.

- c) Somente poderá ser **parcelado o montante correspondente à dívida ativa objeto da execução**. Se o preço oferecido superar o valor que puder ser parcelado, **a diferença deverá ser depositada à vista**.
- d) O valor passível de parcelamento pela Portaria PGFN nº 1.026/2024 poderá ser pago em até 60 (sessenta) meses, com entrada de 25% (vinte e cinco por cento) do total parcelado e divisão do saldo pelo número de **59 meses restantes**.
- e) Cada parcela será acrescida de juros equivalentes à taxa SELIC, acumulada mensalmente desde o mês subsequente ao da alienação até o mês anterior ao pagamento, acrescida de 1% (um por cento) no mês do pagamento.
- f) A entrada e as prestações anteriores à formalização do parcelamento serão depositadas judicialmente na Caixa Econômica Federal, mediante a operação e o código de receita indicados para o processo. Depois da formalização, as prestações serão pagas por DARF.
- g) Após a formalização do negócio, o adquirente deverá requerer o parcelamento no Portal Regularize (www.regularize.pgfn.gov.br), no prazo de 10 (dez) dias, observando o art. 5º da Portaria PGFN nº 1.026/2024.
- h) O parcelamento dependerá da análise da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, na forma da Portaria PGFN nº 1.026/2024.
- i) Para a formalização deverão ser apresentados os comprovantes de regularidade do CPF ou CNPJ, regularidade perante a Fazenda Nacional, regularidade do FGTS quando aplicável, depósito da entrada e da eventual diferença à vista, além do pagamento da comissão do leiloeiro.
- j) Expedida a carta de alienação, o adquirente deverá levá-la ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca em favor da União, no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento, sob pena de rescisão do parcelamento.
- k) O inadimplemento de parcela sujeitará o adquirente às consequências estabelecidas na Portaria PGFN nº 1.026/2024, inclusive rescisão, vencimento antecipado do saldo devedor e encargos previstos na norma.

3.3 - PARCELAMENTO NOS TERMOS DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

- a) Quando o parcelamento for regido pelo Código de Processo Civil, o preço poderá ser pago em até 30 (trinta) meses, com entrada de 25% (vinte e cinco por cento) e saldo dividido pelo número de parcelas restantes.
- b) A entrada deverá ser depositada no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, ou no primeiro dia útil subsequente com expediente bancário, à ordem do Juízo, em conta vinculada ao processo.
- c) As parcelas serão atualizadas pela taxa SELIC acumulada mensalmente, calculada desde o mês subsequente ao da alienação até o mês anterior ao pagamento, acrescida de 1% (um por cento) no mês do pagamento.
- d) O imóvel ficará gravado por hipoteca em favor do exequente até a quitação integral do parcelamento, devendo a garantia ser registrada no cartório competente.
- e) No atraso da entrada ou de qualquer prestação, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo da resolução da alienação ou da execução do saldo devido.

4 - DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

- a) O adquirente pagará ao Leiloeiro Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da alienação, em separado do preço do bem.
- b) A comissão deverá ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, ou no primeiro dia útil subsequente com expediente bancário, à ordem do Juízo, mediante depósito em conta de titularidade do Leiloeiro Oficial Francisco Doege Esteves Filho.
- c) A comissão não integra o valor do preço destinado às contas judiciais e não será considerada como entrada ou parcela do pagamento do bem.

5 - ÔNUS E RESPONSABILIDADES DO ADQUIRENTE

- a) O Juízo assegurará ao adquirente a aquisição livre de ônus de natureza tributária anteriores à alienação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observadas as determinações processuais.
- b) O adquirente arcará com eventuais despesas condominiais e outras obrigações civis propter rem anteriores à alienação, bem como com ITBI, laudêmio, foro ou taxa de ocupação, emolumentos, registros, averbações, certidões e demais despesas necessárias à transferência e à imissão na posse, quando aplicáveis.
- c) Caberá ao adquirente verificar a existência e a extensão de débitos condominiais, ocupações, contratos, obrigações civis, restrições administrativas e demais circunstâncias que possam repercutir sobre a utilização do empreendimento.
- d) Todas as providências e despesas posteriores necessárias à regularização registral, transferência patrimonial e imissão na posse serão de responsabilidade do adquirente, ressalvadas as obrigações expressamente atribuídas a terceiros por decisão judicial.

6 - REQUISITOS SUBJETIVOS DO PROPONENTE

- a) Poderão apresentar propostas as pessoas físicas capazes e as pessoas jurídicas regularmente constituídas, mediante comprovação de identidade e capacidade de representação.
- b) Não poderão adquirir os bens: os leiloeiros e corretores credenciados perante a 6ª Vara; juízes, membros do Ministério Público e da Defensoria Pública; servidores e auxiliares da Justiça e seus parentes até o segundo grau; tutores, curadores, testamentários, administradores, síndicos e liquidantes quanto aos bens confiados à sua guarda; mandatários quanto aos bens cuja administração ou alienação lhes tenha sido confiada; e pessoas legal ou judicialmente impedidas.

7 - DEVERES DO PROPONENTE/ADQUIRENTE

- a) Examinar previamente os documentos e as condições físicas, jurídicas, registrais e de ocupação dos bens.
- b) Prestar informações verdadeiras, apresentar documentos autênticos e manter os dados de contato atualizados durante todo o procedimento.
- c) Efetuar o pagamento do preço, da entrada, das parcelas, da comissão e das despesas sob sua responsabilidade nos prazos estabelecidos.

8 - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO

- a) Promover ampla divulgação do bem e do período para apresentação das propostas, mantendo disponíveis as informações encaminhadas pelo Juízo.
- b) Receber, registrar e conferir as propostas e os documentos apresentados durante o prazo estabelecido.
- c) Prestar aos interessados informações sobre o procedimento, sem garantir dados que dependam de certidões, registros públicos, órgãos administrativos ou decisão judicial.
- d) Auxiliar o adquirente na emissão das guias de depósito judicial e nos demais atos necessários à formalização da alienação.
- e) Encaminhar ao Juízo as propostas recebidas e a documentação pertinente, observando as condições fixadas para a alienação por iniciativa particular.

9- ADVERTÊNCIAS FINAIS

- a) Os bens serão alienados no estado físico, jurídico e de conservação em que se encontram. A Justiça Federal e o leiloeiro não respondem por reparos, adequações, licenças, regularizações ou providências necessárias à exploração econômica do empreendimento.
- b) A alienação, depois de formalizada, será irrevogável e irretirável, ressalvadas exclusivamente as hipóteses legais de ineficácia ou nulidade.
- c) O conjunto de bens poderá ser retirado da alienação a qualquer tempo por determinação judicial, independentemente de comunicação prévia.
- d) A apresentação da proposta não confere ao proponente direito à aquisição nem à indenização por despesas realizadas. A alienação somente se aperfeiçoará com a formalização do termo nos autos e o cumprimento das condições de pagamento e garantia.

f) Eventuais dúvidas deverão ser encaminhadas à equipe do leiloeiro pelos canais acima informado.

10 - RELAÇÃO DOS BENS

LOTE ÚNICO - ALIENAÇÃO CONJUNTA

PROCESSOS Nº 0001403-14.2001.4.05.8400 E Nº 0003500-64.2013.4.05.8400

EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL (Processo nº 0001403-14.2001.4.05.8400)

EXECUTADO: VIA DIRETA SHOPPING LTDA. E OUTROS

BEM PRINCIPAL:

Imóvel localizado na Avenida Senador Salgado Filho, nº 2233, Lagoa Nova, Natal/RN, onde funciona o Shopping Via Direta. O empreendimento encontra-se edificado em terreno medindo **35.638,00 m²**, com aproximadamente **14.287,00 m²** de área construída, composto por 213 lojas, subdivididas em 14 ilhas nominadas de A até P. A matrícula principal é a de nº 31.435 do 7º Ofício da Comarca de Natal. Conforme o auto de reavaliação de 20/05/2026, a estrutura permanece sem alterações significativas e seu estado de conservação foi considerado regular.

Na reavaliação do bem principal não foram incluídas as lojas nº 101, 105, 109, 129, 214, 215, 218, 220 e 701. Por determinação judicial posterior, as salas nº 105, 109, 214, 215, 218 e 220, vinculadas ao Processo nº 0003500-64.2013.4.05.8400, integram a presente alienação conjunta. Permanecem excluídas as salas nº 101, 129 e 701.

REAVALIAÇÃO DO BEM PRINCIPAL: R\$ 152.500.000,00 (cento e cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais).

SALAS INTEGRANTES DA ALIENAÇÃO CONJUNTA:

Salas nº 105, 109, 214, 215, 218 e 220, localizadas na Avenida Senador Salgado Filho, nº 2233, Lagoa Nova, Natal/RN, onde funciona o Shopping Via Direta, com área total indicada de 195,40 m², avaliadas em conjunto e vinculadas ao Processo nº 0003500-64.2013.4.05.8400.

REAVALIAÇÃO DAS SALAS: R\$ 848.600,00 (oitocentos e quarenta e oito mil e seiscentos reais).

VALOR GLOBAL DAS REAVALIAÇÕES: R\$ 153.348.600,00 (cento e cinquenta e três milhões, trezentos e quarenta e oito mil e seiscentos reais).

OBSERVAÇÃO: o valor acima corresponde à soma das reavaliações do imóvel principal e das seis salas incluídas na alienação conjunta. A proposta deverá abranger todo o conjunto descrito neste lote único.

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, expede-se o presente edital de divulgação da alienação por iniciativa particular, elaborado pelo Leiloeiro Oficial com base na decisão e nos documentos encaminhados pela 6ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio Grande do Norte.

Natal/RN, 23 de julho de 2026.

FRANCISCO DOEGE ESTEVES FILHO
Leiloeiro Oficial do Estado do Rio Grande do Norte
JUCERN nº 024/11

ANEXO I
PROPOSTA DE AQUISIÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR
LISTA Nº 03/2026 - EXTRAORDINÁRIA

Processos nº 0001403-14.2001.4.05.8400 e nº 0003500-64.2013.4.05.8400

Objeto: aquisição conjunta do Shopping Via Direta e das salas nº 105, 109, 214, 215, 218 e 220, conforme descrição do edital.

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE

Nome/Razão social: _____

CPF/CNPJ: _____

RG/Órgão expedidor: _____

Estado civil: _____

Profissão/Atividade empresarial: _____

Endereço completo: _____

Cidade/UF/CEP: _____

Telefone/WhatsApp: _____

E-mail: _____

Representante legal, se pessoa jurídica: _____

CPF do representante: _____

2. VALOR DA PROPOSTA

Valor total oferecido: R\$ _____

Valor por extenso: _____

Complemento: _____

3. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

Assinale uma das opções:

☐ À VISTA, mediante depósito judicial no prazo estabelecido no edital.

☐ PARCELADO, nas condições abaixo e sujeito às regras aplicáveis ao processo:

Entrada: R\$ _____

Percentual da entrada: _____

Número total de parcelas pretendido: _____

Valor estimado das parcelas, sem prejuízo da atualização: R\$ _____

Declaro estar ciente de que o parcelamento observará a Portaria PGFN nº 1.026/2024 ou o Código de Processo Civil, conforme a situação jurídica dos bens e das penhoras; que poderá ser exigido o pagamento à vista da parcela do preço que exceder o montante passível de parcelamento; e que as parcelas estarão sujeitas à atualização e aos encargos previstos no edital.

4. COMISSÃO DO LEILOEIRO

Declaro estar ciente de que, além do preço oferecido, pagarei comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial Francisco Doege Esteves Filho, em separado e na forma indicada no edital.

5. DECLARAÇÕES DO PROPONENTE

- ☐ Li e aceito integralmente as condições do Edital de Alienação por Iniciativa Particular - Lista nº 03/2026 - Extraordinária.
- ☐ Examinei, ou tive oportunidade de examinar, os documentos, as características, o estado de conservação e a situação de ocupação dos bens.
- ☐ Tenho ciência de que a proposta abrange todo o conjunto e não poderá ser destinada apenas a parte dos imóveis.
- ☐ Tenho ciência de que o envio desta proposta não implica sua aceitação nem assegura a aquisição do bem, uma vez que todas as propostas recebidas pelos leiloeiros e corretores credenciados serão encaminhadas ao Juízo para análise e decisão, conforme determinado nos autos. A aquisição somente será formalizada após a decisão judicial e o cumprimento das condições aplicáveis.
- ☐ Comprometo-me a apresentar os documentos e garantias exigidos e a realizar os pagamentos nos prazos estabelecidos.
- ☐ Declaro que não estou enquadrado em nenhuma das hipóteses de impedimento previstas no edital e na legislação.
- ☐ Autorizo o tratamento dos dados fornecidos exclusivamente para a condução do procedimento judicial e a remessa da proposta ao Juízo.

6. DOCUMENTOS ANEXOS

- ☐ Documento de identificação e CPF do proponente e, se for o caso, do representante legal.
- ☐ Comprovante de residência ou de endereço da pessoa jurídica.
- ☐ Contrato ou estatuto social atualizado e documentos de representação, se pessoa jurídica.
- ☐ Comprovações de regularidade exigidos para a modalidade de pagamento proposta.
- ☐ Referências bancárias e documentos demonstrativos da capacidade econômico-financeira.
- ☐ Outros documentos: _____.

7. ASSINATURAS

Local e data: _____

ASSINATURA DO PROPONENTE/REPRESENTANTE LEGAL

Nome: _____

FRANCISCO DOEGE ESTEVES FILHO
LEILOEIRO PUBLICO OFICIAL