Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
12ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPEL01)

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5003381-41.2022.4.04.7200/SC

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: CASTOR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
UNIDADE EXTERNA: 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS/SC
PERITO: JOYCE RIBEIRO

EDITAL Nº 720013151122

EDITAL DE INTIMAÇÃO E REALIZAÇÃO DE LEILÃO

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR CLÁUDIO GONSALES VALERIO, Juiz Federal DA 1ª VARA FEDERAL DE PELOTAS, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul,

FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que serão levados a leilão, nas datas, horas e locais abaixo indicados o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da **Execução Fiscal nº 50033814120224047200** que o(a) UNIÃO - FAZENDA NACIONAL move contra CASTOR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, perante este Juízo.

Datas do leilão:

1º leilão: dia 04 de SETEMBRO de 2025, com horário para encerramento às **14:00 horas;**

2º leilão: dia 24 de SETEMBRO de 2025, com horário para encerramento às **14:00 horas.**

Nos dois leilões, para cada lance recebido a partir das 13:57 horas, serão acrescidos 03 minutos para o término (Art. 21 da Resolução 236 de 13/07/2016 CNJ).

> *Art. 21. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.*
>
> *Parágrafo único. No caso de alienação presencial ou simultânea (presencial e eletrônica), o tempo previsto no caput deste artigo será de 15 (quinze) segundos.*

Leiloeira: **JOYCE RIBEIRO.**

Local do Leilão: os leilões serão efetivados, **exclusivamente pelo meio eletrônico**, através da internet, no *site* **www.jrleiloes.com.br**.

Da realização do leilão:

O Leilão será realizado pelo meio eletrônico, conforme art. 879 e 882 do CPC. Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lanços pela Internet através do site **www.jrleiloes.com.br**, devendo, para tanto, os interessados efetuarem cadastramento prévio, no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lanços e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio, sendo que, neste caso, havendo arrematação, o arrematante receberá as guias de recolhimento correspondentes ao lanço ofertado, por *e-mail*, para o devido pagamento. Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes na hasta pública, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento da Leiloeira, através dos telefones: 0800-707-9272 ou (51) 3126-8866. O presente edital também estará disponível, na íntegra, no *site* **www.jrleiloes.com.br**. Será possível, ainda, encaminhar *e-mails* com dúvidas à referida Central de Atendimento, através do link "Fale Conosco" no *site* ou diretamente pelo *e-mail*: **contato@jrleiloes.com.br**, com endereço comercial na Rua Chico Pedro, 331, Depósito/Escritório, Camaquã, CEP: 91910-650, Porto Alegre/RS.

Descrição do(s) Bem(ns):

- A fração ideal de 50% (cinquenta por cento), do imóvel de matrícula nº 162.212 do Registro de Imóveis de Florianópolis/SC.

> Fração ideal de 50% de um terreno com área de 39.350,37m², situado no lado direito da Av. *Prefeito Acácio Garibaldi San Thiago, s/nº a 200 mts do trevo de acesso a Praia Mole em direção* à Praia da Joaquina, Lagoa da Conceição, com as medidas e confrontações constantes da matricula 162.212 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis. Inscrição imobiliária de nº 53.72.011.0483.001-950. O imóvel possui várias restrições e condicionantes ambientais. Terreno possui faixa marginal de 30mts decurso d"agua, considerada Área de Preservação Permanente –APP, cujo uso ou ocupação é proibido. Imóvel encontra-se inserido em área de Tombamento Natural, sendo que o uso e ocupação do solo deve ser precedido de análise do órgão ambiental e do órgão responsável pelo patrimônio cultural do Município. Encontra-se em área prioritária para conservação ou recuperação do Plano Municipal da Mata Atlântica. Também inserido em área susceptível de inundação e ou alagamento. Além disso, encontra-se sobre áreas Úmidas, sendo o uso e ocupação somente após análise da Floram e por fim possui vegetação de Mata Atlântica, cujo corte somente poderá ser efetuado com autorização da Floram. Tendo em vista as inúmeras condicionantes e restrições do imóvel, impossibilitando identificar a existência de área que possa ser usado e ocupada, avalio o metro quadrado em R$300.00 (Trezentos reais). num total de R$11.805.000. **Avaliação do bem penhorado R$5.902.500,00.**

Avaliação: avaliada **a fração ideal de 50%** (cinquenta por cento), do imóvel em **R$ 5.902,500,00 (cinco milhões, novecentos e dois mil e quinhentos reais)**, no dia 16/01/2024. A totalidade do imóvel foi avaliada em R$ 11.805.000,00.

Localização do(s) bem(ns): em Florianópolis/SC.

Fiel depositário: Sr. Paulo Ney Almeida.

Ônus incidente(s) sobre o(s) bem(ns): constam penhoras na matrícula do imóvel penhorado, juntada no evento 50, DOC1.

Valor da dívida: R$ 143.854,54 (cento e quarenta e três mil oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), valor atualizado até 04/2025.

Ônus do arrematante:

a) O arrematante deverá pagar ao leiloeiro a comissão no valor de 6% (seis por cento) se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, bem como custas de arrematação previstas na Tabela III da Lei 9.289/96, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado - as despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante.

b) No caso de bens imóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem, inclusive taxas e outras custas necessárias **à averbação de eventuais benfeitorias não averbadas no registro próprio.**

c) No caso de automóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de débitos de licenciamento, IPVA e multas, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem.

d) Aguardar o decurso do prazo de 10 (dez) dias estipulado no inciso I, do § 5º do art. 903 do CPC, contado da assinatura do Auto de Arrematação, e, em se tratando de Execução Fiscal, também o prazo de 30 (trinta) dias para a Adjudicação, contado da ocorrência do leilão em que houve licitante (art. 24, II, da Lei nº 6.830/80);

e) No caso de invalidação do leilão, por qualquer motivo, o valor da comissão, pago pelo arrematante, será restituído pelo leiloeiro, em até 15 dias a partir de sua intimação para tanto.

f) Os bens encontram-se nos locais indicados no edital legal e ou, no auto de penhora.

g) Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, bem como de eventuais restrições para construção averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras, quando se tratar de bens imóveis.

h) Os bens podem ser arrematados separadamente (desde que isso não implique, por ventura, a violação de embalagens dos produtos); dar-se-á preferência, entretanto, ao lance que englobar todo o lote.

i) No caso do(s) bens(s) se encontrar(em) alienado(s) fiduciariamente(s), o eventual arrematante desses bens deverá depositar no ato arrrematação, o valor do saldo devedor do contrato de alienação ficuciária, ou, no mesmo prazo, comprovar que assumiu o encargo de quitar o saldo devedor junto ao agente financeiro, sendo esta uma condição inarredável para a liberação da restrição de transferência da propriedade do(s) veículo(s).

Advertências Especiais:

Fica(m) intimado(s) pelo presente Edital o(s) Sr(s). Executado(s), cônjuge do(a) executado(a), senhorio direto, condômino, usufrutuário, coproprietário, credor hipotecário/fiduciário, demais credores com garantia real e outros interessados, que porventura não seja(m) encontrado(s) para intimação pessoal, acerca do leilão designado, bem como das datas, horários e local acima mencionados (artigo 886 e artigo 889, ambos do Código de Processo Civil).

Autorização:

Fica autorizado ao leiloeiro diligenciar, caso necessário, nos Cartórios de Registro de Imóveis/DETRAN/Administradora de Condomínio/Prefeitura, a fim de trazer a matrícula atualizada, **certidão** de ônus/situação atualizada do bem, **independentemente de recolhimento de custas ou emolumentos** (art. 39 da LEF).

PARCELAMENTO: com possibilidade de parcelamento do valor de arrematação, nos termos da manifestação da exequente do evento 69, DOC1.

I) Quando o credor for o INSS:

A arrematação parcelada do(s) bem(ns) constrito(s) no(s) processo(s) em seja credor o INSS, quando deferida, reger-se-á pelo disposto no artigo 98 da Lei nº 8.212/91.

II) Quando o credor for a UNIÃO - FAZENDA NACIONAL:

Quando o credor for a União - Fazenda Nacional, é facultada a venda parcelada do bem penhorado, condicionado à observância **integral** das disposições e condições constantes na Portaria PGFN nº 1.026/2024, das quais ressalvo as que seguem:

> *Art. 2º. O valor correspondente ao bem alienado judicialmente poderá ser parcelado em até 60 (sessenta) prestações, sendo a primeira, referente à **entrada, no valor de 25%** (vinte e cinco por cento) do valor total a ser parcelado. Parágrafo único. É **vedada a concessão de parcelamento de alienação judicial**: I - de bem com valor inferior a R$ 100.000,00 (cem mil reais); II - de bem móvel, exceto embarcações e aeronaves; III - do montante que supere o valor da dívida ativa exequenda, quando não observada a condição estabelecida no art. 4°, § 2°, desta Portaria; IV - caso existente penhora ou habilitação de crédito realizada por credor preferencial; V - no caso de concurso entre Fazendas Públicas; e VI - para adquirente/arrematante, inclusive para aquele que se utiliza de interposta pessoa, que: a) não detenha regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional; b) não detenha certificado de regularidade com o FGTS; c) esteja em recuperação judicial ou falido; d) esteja com situação cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ suspensa, inapta, baixada ou nula; e) esteja com insolvência civil decretada; f) esteja com situação cadastral no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF pendente de regularização, suspensa, cancelada por multiplicidade, titular falecido ou nula; g) tenha em seu desfavor a rescisão de pelo menos 3 (três) parcelamentos, nos termos desta Portaria ou das Portaria PGFN n° 79/2014, e Portaria PGFN n° 262/2002; ou h) tenha praticado ou participado de ato doloso que resulte no desfazimento da alienação judicial devidamente comunicado à autoridade policial ou ao*

Ministério Público Federal (art. 358 do Decreto-Lei nº 2.848/1940 - Código Penal). Art. 3º. As disposições da presente Portaria deverão constar no edital do leilão como condição de concessão do parcelamento.

*CAPÍTULO II DO DEFERIMENTO E FORMALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO Art. 4º. A assinatura do termo de alienação importa no deferimento do parcelamento. § 1º No momento da assinatura do termo de alienação devem ser apresentados os seguintes documentos: I - na hipótese de arrematante/adquirente pessoa jurídica: a) Comprovante de Regularidade de Inscrição e de Situação do CNPJ; b) Certidão de Regularidade Fiscal perante a Fazenda Nacional; e c) Certificado de Regularidade do FGTS; II - na hipótese de arrematante/adquirente pessoa física: a) Comprovante de Regularidade de Situação Cadastral no CPF; e b) Certidão de Regularidade Fiscal perante a Fazenda Nacional. § 2º **Na hipótese de o valor do bem alienado ser superior ao da dívida exequenda, a assinatura do termo de alienação fica condicionada ao depósito à vista da diferença**, conforme procedimento previsto no art. 16 desta Portaria. Art. 5°. Deferido o parcelamento, o arrematante/adquirente deverá solicitar a formalização do parcelamento por meio de requerimento no REGULARIZE, no sítio da PGFN na Internet, no endereço regularize.pgfn.gov.br. § 1° O requerimento de formalização do parcelamento deverá ser realizado dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da assinatura judicial do termo de alienação. § 2° A análise do requerimento de formalização do parcelamento deverá ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do seu protocolo no Portal REGULARIZE. § 3° O adquirente/arrematante deverá apresentar cópias: I - da avaliação oficial do bem alienado; II - do auto de alienação judicial; III - do comprovante de pagamento da comissão do leiloeiro/corretor; IV - do comprovante de depósito judicial da entrada; e V - da carta de alienação, da carta de arrematação ou da ordem de entrega, quando for expedida. § 4° Protocolado o pedido, o interessado deverá acompanhar o requerimento no REGULARIZE. § 5° Da decisão que indefere a formalização do parcelamento, cabe recurso a ser apresentado dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da disponibilização da notificação pelo REGULARIZE. § 6° A notificação será considerada realizada após 15 (quinze) dias da disponibilização do aviso na caixa de mensagens do adquirente/arrematante ou no dia seguinte à sua abertura, o que ocorrer primeiro. § 7° O recurso a que se refere o §5º deste artigo será apreciado em única instância recursal.*

*CAPÍTULO III DA CONSOLIDAÇÃO E DOS PAGAMENTOS Art. 6°. A dívida do adquirente/arrematante será consolidada na data da alienação judicial. § 1° O valor de cada prestação, a partir da segunda, será obtido mediante a divisão do valor da alienação judicial, subtraída a primeira prestação a que se refere o art. 2º desta Portaria, devendo o saldo ser dividido pelo número de meses restantes. § 2° O valor mínimo da parcela será o mesmo que os previstos para o parcelamento de débitos administrados pela PGFN de que tratam os arts. 10, 10-A, 11, 12, 13 e 14 a 14-F da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002. § 3° O valor de cada parcela será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, calculados a partir do mês subsequente ao da alienação judicial até o mês anterior ao do pagamento, acrescido de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado. Art. 7°. Os pagamentos das prestações deverão ser efetuados da seguinte forma: I - a primeira prestação deverá ser depositada na Caixa Econômica Federal, em conta judicial sob o código de operação 635, mediante Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais - DJE, preenchido com o nome e CPF ou CNPJ do adquirente/arrematante, o número do processo judicial e o Código de Receita n° 4396; II - as demais prestações até a formalização do parcelamento deverão ser depositadas mensalmente na Caixa Econômica Federal, da mesma forma disposta no inciso I deste artigo; e III - **após a formalização do parcelamento nos termos do art. 5° desta Portaria, o pagamento das prestações deverá ser efetuado exclusivamente mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF** emitido pelo Sistema de Parcelamentos e outras Negociações - SISPAR da PGFN, disponível no REGULARIZE. Parágrafo único. Considera-se sem efeito, para qualquer fim, eventual pagamento realizado de forma diversa da prevista nesta Portaria.*

*CAPÍTULO IV DA GARANTIA Art. 8°. Formalizado o parcelamento e expedida a carta de alienação, carta de arrematação ou a ordem de entrega, o adquirente/arrematante deverá: I - **no caso de bem imóvel, averbar a hipoteca em favor da União e registrar no respectivo Cartório de Registro de Imóveis**; ou II - na hipótese de embarcações e aeronaves, averbar o penhor em favor da União, e registrar na repartição competente. § 1° Deverá ser comprovada a averbação e o registro no prazo de 30 (trinta) dias contados da emissão da carta de alienação, da carta de arrematação ou da ordem de entrega. § 2° O adquirente/arrematante poderá requerer, de maneira fundamentada e com comprovação documental, a dilação do prazo de que trata o §1º deste artigo, desde que por prazo não superior a 30 (trinta) dias. § 3º As despesas com a averbação e registro das garantias nos órgãos competentes são de exclusiva responsabilidade do adquirente/arrematante.*

CAPÍTULO V DA RESCISÃO Art. 9°. São causas de rescisão do parcelamento: I - a não realização do requerimento de parcelamento no prazo do art. 5º, § 1º, desta Portaria; II - deixar de pagar quaisquer das prestações mensais ou pagá-las parcialmente; III - deixar de comprovar a averbação e o registro da garantia no prazo do art. 8º, § 1º, desta Portaria; (...) Art. 11. Rescindido o parcelamento, o saldo devedor acrescido de multa de mora no valor de 50% (cinquenta por cento) será inscrito em dívida ativa da União, nos termos do art. 98, § 6°, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. § 1° A unidade da PGFN do domicílio do adquirente/arrematante será a competente para inscrição na dívida ativa da União e pela respectiva cobrança judicial e extrajudicial do saldo devedor consolidado. § 2° Na cobrança judicial será, preferencialmente, indicado à penhora o bem ofertado em garantia no momento da formalização do parcelamento.

III) Nos demais casos, como, por exemplo, os Conselhos e as Autarquias:

Nos demais casos, a arrematação parcelada reger-se-á pelo artigo 895 do Código de Processo Civil.

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 3º (VETADO).

§ 4º 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.

> ***§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.***
>
> *§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.*
>
> *§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.*
>
> *§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:*
>
> *I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;*
>
> *II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.*
>
> *§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.*

Outrossim, saliento que, também no caso de parcelamento do valor de arrematação pelo artigo 895 do Código de Processo Civil, o parcelamento do valor da arrematação será limitado ao montante do débito objeto da execução, e o valor excedente, nos casos de arrematação por valor maior que o do débito exequendo, será depositado à vista pelo arrematante, no ato da arrematação, em conta judicial à disposição deste Juízo, vinculada ao presente processo.

Observação: Ao arrematante caberá o encargo de depositário do bem, caso seja deferido o pagamento parcelado da arrematação, ficando o mesmo ciente de que, enquanto não forem pagas todas as parcelas referentes ao valor de arrematação, não poderá abrir mão do encargo de depositário do bem e nem transferir a propriedade do bem para outrem.

CASO NÃO HAJA no **primeiro leilão**, licitante(s) que ofereça(m) preço igual ou superior ao da avaliação, o(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) a quem maior lanço oferecer no **segundo leilão**, desde que não caracterize preço vil (CPC, art. 903, § 1º, I), por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, cabendo ao(s) arrematante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro (CPC, art. 884, § único), no valor de 6% (seis por cento) se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, e das custas da arrematação (Lei 9.289/96, art. 1º, tabela III), no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado, que deverão ser recolhidas antes da expedição da respectiva carta. As despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante.

Ficam as partes desde já cientificadas que, realizados os leilões e não havendo licitantes, **autorizo**, com base no art. 371 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4ª Região, Provimento nº 62, de 13/06/2017, e art. 880 do Código de Processo Civil, a fim de se evitar a procrastinação dos atos executórios, a **venda particular** dos bens penhorados neste feito por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação (art. 881, parágrafo único, do CPC), a ser realizada pelo leiloeiro

que procedeu ao leilão. Assim, após o leilão negativo, **fica deferido ao referido leiloeiro o prazo de 90 (noventa) dias** para que apresente proposta(s) de interessado(s) na venda particular do(s) bem(ns) penhorado(s) neste feito e constante(s) do presente edital de leilão, por escrito, na qual estejam devidamente qualificados o proponente e as condições da compra. Cientifique-se o(a) Executado(a) de que, em caso de pagamento direto ao Exequente, ou qualquer transação que implique suspensão ou cancelamento do leilão, deverá efetuar, se já houver sido publicado o edital de leilão, o pagamento de eventual despesa comprovada pelo leiloeiro. Frustrada a intimação pessoal, o executado restará intimado pela publicação do edital de leilão.

POR FIM, CASO NÃO SEJA O DEVEDOR ENCONTRADO, FICA DESDE JÁ INTIMADO DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES SUPRA MENCIONADOS.

Fica o(a) executado(a) ciente de que este Juízo funciona na Rua XV de Novembro, 653, 7º andar - CEP 96015000 - Pelotas/RS, com expediente externo no horário das 13 horas às 18 horas.

E, para que no futuro não se alegue ignorância, passa-se o presente Edital que será afixado no local de costume e publicado na forma da Lei. **DADO E PASSADO** nesta cidade de Pelotas, o presente edital foi conferido pelo Diretor de Secretaria desta Vara Federal.

Documento eletrônico assinado por **CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php, mediante o preenchimento do código verificador **720013151122v2** e do código CRC **35fcc209**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO
Data e Hora: 09/06/2025, às 17:43:18