

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004313-05.2017.4.04.7006/PR**

**EXEQUENTE:** UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** JOSEFINA BRUNONI DE BAIROS.

**EXECUTADO:** JOSEFINA BRUNONI DE BAIROS.

**INTERESSADA:** BRASIL KIRIN INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA.

**EDITAL Nº ....**

## **EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

**VANESSA VIEGAS GRAZIANO**, Juíza Federal Substituta na Titularidade Plena, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que será(ão) levado(s) a leilão nas datas, horas e locais abaixo indicados o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da execução fiscal acima referida, que tramita nesta 3ª Vara Federal de Ponta Grossa, situada à Rua Theodoro Rosas, 1125, 3º andar - Bairro: Centro - CEP: 84010-180 - Fone: (42) 32284200 - [www.jfpr.jus.br](http://www.jfpr.jus.br) - whatsapp (42) 3228-4230 - Email: prpgo03@jfpr.jus.br.

### **1. IDENTIFICAÇÃO DO LEILÃO**

**1.1 PRIMEIRO LEILÃO (CPC, art. 886, IV): dia 16 de setembro de 2025, com encerramento dos lotes a partir das 11 horas.** Os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento, por valores equivalentes a pelo menos 100% da avaliação do(s) bem(ns). **OBSERVAÇÃO:** Os lotes serão encerrados, um a um, **de modo sequencial/escalonado, a cada 2 minutos.** Assim, por exemplo, sendo o encerramento do lote 001 às 11h00min, o encerramento do lote 002 ocorrerá, em seguida, às 11h02min, e assim sucessivamente, até o último lote. Sem prejuízo do encerramento dos lotes, em sequência numérica, não havendo licitantes, poderá a leiloeira, a seu critério, “passar” lotes para serem encerrados depois, ao final. Nos termos da Resolução CNJ 236/2016, 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”. **Os bens em relação aos quais não houver oferta de qualquer lance**, até o horário previsto para o encerramento do leilão, serão apregoados, novamente, em “repasso”, por um **período adicional de uma hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes.** Durante a hora adicional em questão, de “repasso”, observar-se-ão, para realização de lances, etc., as mesmas regras estipuladas para o pregão propriamente dito. Não sendo verificados lances em primeiro leilão, o leilão permanecerá aberto até a data do segundo leilão.

**1.2 SEGUNDO LEILÃO (CPC, art. 886, V): dia 30 de setembro de 2025, com encerramento dos lotes a partir das 11 horas.** Haverá alienação do bem, em segundo leilão, pela melhor oferta, desde que não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação (CPC, art. 891, parágrafo único), exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. **OBSERVAÇÃO:** Os lotes serão encerrados, um a um, **de modo sequencial/escalonado, a cada 2 minutos.** Assim, por exemplo, sendo o encerramento do lote 001 às 11h00min, o encerramento do lote 002 ocorrerá, em seguida, às 11h02min, e assim sucessivamente, até o último lote. Sem prejuízo do encerramento dos lotes, em sequência numérica, não havendo licitantes, poderá a leiloeira, a seu critério, “passar” lotes para serem encerrados depois, ao final. Nos termos da Resolução CNJ 236/2016, 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”. **Os bens em relação aos quais não houver oferta de qualquer lance**, até o horário previsto para o encerramento do leilão, serão apregoados, novamente, em “repasso”, por um **período adicional de uma hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes**. Durante a hora adicional em questão, de “repasso”, observar-se-ão, para realização de lances, etc., as mesmas regras estipuladas para o pregão propriamente dito.

**1.3 LOCAL (CPC, art. 886, IV):** Os leilões serão realizados apenas por meio eletrônico (CPC, art. 882), via site [www.jrleiloes.com.br](http://www.jrleiloes.com.br).

**1.4 LEILOEIRA (CPC, art. 886, II): JOYCE RIBEIRO**, JUCEPAR nº. 21/334-L, JUCESC AARC nº 519 e JUCISRS 222/08, estabelecida na Rua Chico Pedro, nº 331, Bairro Camaquã, Porto Alegre/RS ([www.jrleiloes.com.br](http://www.jrleiloes.com.br) – [contato@jrleiloes.com.br](mailto:contato@jrleiloes.com.br)), com as incumbências do CPC, art. 884.

**1.5 INFORMAÇÕES SOBRE O LEILÃO.** Quaisquer informações sobre os leilões deverão ser solicitadas via Central de Atendimento da Leiloeira, telefone 0800-707-9272; será possível, também, encaminhar e-mails com dúvidas à referida Central de Atendimento, através do link “Fale Conosco” no site, ou diretamente pelo endereço [contato@jrleiloes.com.br](mailto:contato@jrleiloes.com.br).

**1.6 DATA LIMITE PARA CANCELAMENTO SEM CUSTOS.** Estando designado o primeiro leilão para o dia 16 de setembro de 2025, **somente será possível haver cancelamento de qualquer dos leilões, sem custos, até o dia 02 de setembro de 2025, às 23h59min;** ultrapassado este prazo, seja em caso de requerimento de adjudicação, seja em caso de cancelamento de leilão motivado por pagamento ou parcelamento da dívida, ou qualquer outra causa atribuível às partes, **serão devidas despesas de leilão.**

**1.7 DESCRIÇÃO DO BEM (CPC, art. 886, I):** Imóvel rural denominado “Fazenda São Francisco”, situado na localidade de “Perobas”, Prudentópolis/PR, c/ 4.774.660m<sup>2</sup>, s/ benfeitorias, matrícula 20.189 CRI Prudentópolis/PR, a saber: - Imóvel rural denominado “Fazenda São Francisco”, situado na localidade de “Perobas”, em Prudentópolis/PR, com a área de 4.774.660,00m<sup>2</sup>, ou 477,4660ha ou 197,30 alqueires paulista, com as seguintes divisas, confrontações e metragem: Partindo de um ponto da margem direita do Rio São Francisco, na coordenada geográfica UTM469.834,65W-7.230.000,00S, segue no azimute 90°00’, na distância de 3.378,56 metros, indo atingir um outro marco; desse deflete a esquerda e segue no azimute de 00°00’00”, na distância de 749,38 metros, confrontando com terras de Onair Rodrigues de Bairros, indo atingir um outro marco; desse deflete a direita e segue nos azimutes 120°40’35”, na distância de 68,98 metros, azimute 101°52’41”, na distância de 81,09 metros, azimute 81°40’55”, na distância de 86,53 metros, azimute 79°13’32”, na distância de 36,86 metros, confrontando com terras de Onair Rodrigues de Bairros, indo atingir um outro marco; desses deflete a direita e segue no azimute de 157°29’25”, na distância de 999,49 metros, confrontando com terras de Onair Rodrigues de Bairros, indo atingir um outro marco; desse deflete a direita e segue nos azimutes 247°29’25”, na distância de 333,15 metros, azimute 191°54’49”, na distância de 85,99 metros, azimute 183°42’31”, na distância de 63,28 metros, azimute 191°19’53”, na distância de 43,02 metros, azimute 168°41’26”, na distância de 52,12 metros, azimute 163°21’01”, na distância de 31,13 metros, azimute 158°56’11”, na distância de 34,89 metros, azimute 159°43’03”, na distância de 47,90 metros, confrontando com terras de Onair Rodrigues de Bairros, indo atingir um outro marco; desse deflete a direita e segue nos azimutes 214°14’00”, na distância de 683,15 metros, azimute 233°40’57”, na distância de 163,22 metros, azimute 233°40’57” metros, na distância de 1.221,28 metros, confrontando com terras de Onair Rodrigues de Bairros, indo atingir um ponto da margem direita do Arroio das Pombas; desse segue pela margem direita do referido Arroio, no sentido jusante, por uma distância de 2.282,72 metros, indo atingir outro ponto na margem direita do Rio São Francisco; desse segue pela margem direita do referido rio,

no sentido jusante, por uma distância de 1.296,26 metros, indo atingir o ponto da partida, fechando assim a área acima denominada. **Obs. 1:** Conforme avaliação, possui aproximadamente 112 alqueires de pastagem e restante mata nativa/dobrada, sem benfeitorias. Distância do centro da cidade: Saindo do centro da cidade, até o imóvel em Perobas por 48km, sendo 13 de asfalto o restante estrada de chão batido/cascalhada. Conforme constatação, o imóvel é composto por área destinada a pasto e parte por área de matas, por estar localizada em região montanhosa, deste modo possui áreas com bastante irregularidade, apesar disso, o pasto apresenta ótima qualidade, sendo verificado que o local é muito bem cuidado. Ainda, o acesso para chegar à fazenda se dá inicialmente por uma estrada de asfalto, depois a estrada é de cascalho bom, e nos últimos quilômetros o cascalho é bastante solto, após, é necessário passar pela Fazenda Cosechen para acessar a Fazenda São Francisco. Foi verificado que a fazenda não possui benfeitorias, a sede da fazenda está construída sobre a área de outra matrícula, sendo que a matrícula penhorada possui apenas área de campo e mato. Localização do imóvel: <https://maps.app.goo.gl/37bRcD8yCvutJeUu5> ou coordenadas -25.048902, -51.274609. **Obs. 2:** Conforme constatado pela equipe desta Leiloeira, diligenciou à Fazenda São Francisco, oportunidade em que foi possível verificar que o imóvel é composto por área destinada a pasto e parte por área de matas, por estar localizada em região A fazenda está localizada em região montanhosa, deste modo possui áreas com bastante irregularidade, apesar disso, o pasto apresenta ótima qualidade, sendo verificado que o local é muito bem cuidado. Ainda, o acesso para chegar à fazenda se dá inicialmente por uma estrada de asfalto, depois a estrada é de cascalho bom, e nos últimos quilômetros o cascalho é bastante solto, após, é necessário passar pela Fazenda Cosechen para acessar a Fazenda São Francisco. Foi verificado que a fazenda não possui benfeitorias, a sede da fazenda está construída sobre a área de outra matrícula, sendo que a matrícula penhorada possui apenas área de campo e mato. Fazenda em bom estado de conservação. Imóvel matriculado sob o nº 20.189, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Prudentópolis/PR.

**1.8 AVALIAÇÃO DO BEM (CPC, art. 886, II):** R\$ 11.385.500,00 (onze milhões, trezentos e oitenta e cinco mil e quinhentos reais), em 17 de outubro de 2023.

**1.9 PREÇO MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (CPC, art. 886, II):** R\$ 5.692.750,00 (cinco milhões, seiscentos e noventa e dois mil, setecentos e cinquenta reais).

**1.10 LOCALIZAÇÃO DO BEM (CPC, art. 886, III):** Fazenda São Francisco, localidade rural de Peroba, Prudentópolis/PR.

**1.11 DEPOSITÁRIO DO BEM:** MARISTELA VERA LUCIA NARDI, Depositária Pública.

**1.12 VALOR DO DÉBITO EM EXECUÇÃO:** R\$ 1.027.927,94 (um milhão, vinte e sete mil, novecentos e vinte e sete reais e noventa e quatro centavos), em 10 de julho de 2024.

**1.13 EXISTÊNCIA DE ÔNUS, RECURSO OU PROCESSO PENDENTE SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS (CPC, art. 886, VI):** Não existe recurso pendentes até o dia 28 de julho de 2025.

**1.14 OBSERVAÇÃO SOBRE EVENTUAIS ÔNUS:** Hipoteca em favor de BRASIL KIRIN INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA.; Penhora nos autos nº 0006077-16.2002.8.26.0047, em favor de Raizen Caarapó S/A Açúcar e Alcool Ltda. em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Assis/SP; Penhora nos autos nº 0023118-66.2015.8.16.0031, em favor do Município de Guarapuava, em trâmite na 3ª Vara da Fazenda Pública de Guarapuava/PR; Registro de Prenotação de Auto de Penhora registrado sob nº 118.042, referente aos autos nº 5005395-

23.2021.4.04.7009, em favor de Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, em trâmite na 3ª Vara Federal de Ponta Grossa/PR; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

## 2. REGRAS GERAIS DO LEILÃO

**2.1 CADASTRAMENTO PRÉVIO DE INTERESSADOS.** Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão ofertar lances pela internet, por meio do site da leiloeira oficial, mediante cadastramento prévio, com pelo menos 48 (quarenta e oito) horas de antecedência da hasta pública. Informações sobre os procedimentos, regras e requisitos de validade do certame poderão ser obtidas diretamente com a leiloeira, através de seus canais de atendimento.

**2.2 LANCES REALIZADOS POR MEIO ELETRÔNICO (CPC, arts. 881-882 e CNJ, Resolução nº 236/2016, arts. 12-34). CADASTRAMENTO PRÉVIO DE INTERESSADOS E CENTRAL DE ATENDIMENTO.** Os lances online serão concretizados apenas no ato de sua captação pelo provedor/site da leiloeira e não no ato de sua emissão pelo participante. Circunstâncias tais como variação na velocidade de transmissão de dados, falhas de comunicação etc. não poderão ser invocadas pelos licitantes. Somente serão considerados lances ofertados pela internet aqueles efetivamente recebidos antes do fechamento do lote/batida do martelo.

**2.3 DISPOSIÇÕES COMUNS PARA BENS MÓVEIS E IMÓVEIS.** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem qualquer garantia, constituindo ônus do comprador verificar e documentar, inclusive com fotografias, etc., suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial. Expedida carta de arrematação, cabe ao arrematante, ao receber o bem arrematado, verificar as condições em que se encontra; O recebimento do bem, sem ressalvas, importará em sua aceitação. Será admitida a desistência da arrematação, com base em vícios e/ou defeitos do bem, apenas se, no momento da entrega, este não corresponder àquele que foi leilado (neste caso, o arrematante não deverá aceitar a entrega do bem e deverá formular requerimento escrito de cancelamento da arrematação, por meio da leiloeira ou diretamente ao Juízo, instruído com provas do que vier a alegar). Caberá ao(à) leiloeiro(a) comunicar ao Juízo o recebimento do bem pelo arrematante.

**2.4 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (PARCELAMENTO).** Para bens móveis, admitir-se-á, exclusivamente, pagamento à vista. Para bens imóveis, admitir-se-á o pagamento parcelado, nos termos desta decisão, **desde que não haja expressa discordância da parte exequente com o parcelamento.** Neste caso, deverá o(a) exequente manifestar, expressamente, no prazo de intimação deste despacho, **o interesse no pagamento exclusivamente à vista.** No silêncio, será presumida a anuência com o pagamento do bem imóvel de forma parcelada, na modalidade aplicável ao caso concreto. Cabe ao arrematante, no ato da arrematação, eventualmente optar por tal sistemática especial de parcelamento oferecida pela PFN, devendo constar do auto de arrematação esta expressa opção (se nada constar do auto de arrematação, será aplicável a sistemática de parcelamento geral do CPC) **a) Parcelamento da PGFN (art. 98 da Lei 8.212/91 c/c art. 10 da Lei 10.522/02 e Portaria PGFN 1026/2024):** Neste caso, observar-se-á, além das condições gerais já referidas, o que segue: i) As disposições constantes desta Portaria: I - não se aplicam à alienação judicial decorrente de execução fiscal da dívida ativa do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS e de contribuições sociais instituídas pelos arts. 1o e 2o da Lei Complementar no 110, de 29 de junho de 2001; II - não impedem a aplicação do art. 895 do Código de Processo Civil; e III - não se aplicam à alienação de ativos através do programa Comprei, nos termos da Portaria PGFN nº 3.050, de 6 de abril de 2022 (art. 1o, parágrafo 2o); ii) 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 (art. 2o, caput); iii) 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. 4º, §2º, 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 nº 79, de 3 de fevereiro de 2014, e Portaria PGFN nº 262, de 11 de junho de 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, de 7 de dezembro de 1940 - Código Penal) (art. 2o, parágrafo único); iv) 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.4o); v) 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. §1º O requerimento de formalização do parcelamento deverá ser realizado dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da assinatura judicial do termo de alienação. §2º 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. §3º 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; V - da carta de alienação, da carta de arrematação ou da ordem de entrega, quando for expedida. §4º Protocolado o pedido, o interessado deverá acompanhar o requerimento no REGULARIZE. §5º 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. §6º 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. §7º O recurso a que se refere o §5o deste artigo será apreciado em única instância recursal (art. 5º); vi) a dívida do adquirente/arrematante será consolidada na data da alienação judicial. §1º 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. §2º 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. §3º 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.6º); vii) 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 nº 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. 5º 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 (art. 7º); viii) 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. §1º 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. §2º 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 (art. 8º); ix) 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; IV - a constatação de qualquer ato tendente ao esvaziamento patrimonial do sujeito passivo como forma de fraudar o cumprimento do parcelamento; V - a decretação de falência ou a extinção, pela liquidação, da pessoa jurídica aderente; VI - a concessão de medida cautelar fiscal em desfavor do aderente, nos termos da Lei nº 8.397, de 6 de janeiro de 1992; VII - a decretação da insolvência civil da pessoa física aderente; VIII - a superveniência de irregularidade cadastral do CNPJ do aderente para a situação suspensa, inapta, baixada ou nula; IX - a superveniência de irregularidade cadastral do CPF para a situação pendente de regularização, suspensa, cancelada por multiplicidade, titular falecido ou nula; e X - o não cumprimento regular, por 3 (três) meses consecutivos ou por 6 (seis) meses alternados, das obrigações para com o FGTS. Parágrafo único. Após a rescisão do parcelamento, a dívida do adquirente/arrematante voltará a ser exigível em sua totalidade, assim como a garantia existente será exequível, assegurados o contraditório e a ampla defesa (art. 9º); x) o adquirente/arrematante será notificado sobre a incidência de alguma das hipóteses de rescisão do parcelamento de que trata o art. 9º desta Portaria. §1º A notificação será realizada exclusivamente por meio eletrônico, via Portal REGULARIZE, observado o disposto no art. 5º, §6º, desta Portaria. §2º Após ser notificado sobre a incidência de hipótese que enseja a rescisão do parcelamento, o adquirente/arrematante poderá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização da notificação a que se refere o §1º deste artigo, regularizar o vício ou apresentar impugnação. §3º A impugnação deverá ser apresentada exclusivamente pelo REGULARIZE e deverá trazer todos os elementos que infirmem as hipóteses de rescisão, sendo possível a juntada de documentos. §4º O adquirente/arrematante será notificado da decisão por meio do Portal REGULARIZE, sendo-lhe facultado interpor recurso administrativo no prazo de 10 (dez) dias contados da disponibilização da notificação. §5º O recurso administrativo de que trata o §4º deste artigo terá efeito suspensivo e será apreciado em única instância. §6º Enquanto a impugnação ou o recurso administrativo estiverem pendentes de apreciação, o parcelamento permanece vigente e o adquirente/arrematante deverá continuar recolhendo as prestações mensais devidas. §7º A rescisão do parcelamento produzirá efeitos a partir do dia seguinte à ciência da decisão que negar provimento ao recurso apresentado pelo adquirente/arrematante (art. 10º); xi) 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, §6º, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. §1º 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. §2º Na cobrança judicial será, preferencialmente, indicado à penhora o bem ofertado em garantia no momento da formalização do parcelamento (art. 11º); xii) a unidade da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional competente para a execução fiscal em que ocorreu a alienação judicial de bem disciplinada por esta Portaria será responsável pela formalização, administração e controle do parcelamento (art. 12º); xii) o pagamento à vista de alienação judicial, bem como do valor previsto no art. 4º, §2º, desta Portaria, deverá ser realizado por meio de depósito na Caixa Econômica Federal, em conta judicial sob o código de operação 635, mediante DJE, preenchido com o nome e CPF ou CNPJ do adquirente/arrematante, o número do processo judicial e o Código de Receita nº 4396 (art. 16º); Caberá ao arrematante o pagamento dos emolumentos eventualmente devidos em decorrência do parcelamento do preço da arrematação (cancelamento de hipoteca ou garantia, de cláusula resolutiva, etc.). Será pago à vista, eventual valor relativo à quota-parte devido ao cônjuge ou coproprietário alheio à execução (art. 843, CPC). OBS.: Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa; B) PARCELAMENTO CPC: 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. Tal pagamento parcelado, aplica-se a todas as execuções fiscais, inclusive aquelas promovidas pela Fazenda Nacional, mesmo que envolvam créditos devidos ao FGTS. O parcelamento do preço será admitido, também, no momento do leilão, inclusive por meio eletrônico, independentemente de proposta escrita e prévia. O valor parcelado limitar-se-á à quota-parte do executado, devendo ser pago à vista, no momento da arrematação, eventual valor relativo à quota-parte do cônjuge ou coproprietário alheio à execução (art. 843, CPC); o valor mínimo de cada parcela não poderá ser inferior a R\$ 1.000,00; o valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), acumulada mensalmente, calculados a partir da data da arrematação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado; constará no corpo da carta de arrematação ordem para registro da hipoteca em favor do credor; havendo concurso de penhora com credor privilegiado, é vedada a concessão de parcelamento. O parcelamento não será limitado ao montante da dívida em execução (neste caso, as parcelas iniciais serão destinadas à satisfação do crédito em execução; após satisfeito este, as parcelas finais serão destinadas à parte executada, a título de sobra, conforme CPC, art. 895, § 9º, c/c art. 907); Caberá ao arrematante o pagamento dos emolumentos eventualmente devidos em decorrência do parcelamento do preço da arrematação (cancelamento de garantia, de cláusula resolutiva, etc.). OBS.: Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

**2.5 ADJUDICAÇÃO DO BEM PENHORADO (CPC, arts. 876-878).EXIGÊNCIA DE DEPÓSITO PRÉVIO DO VALOR NECESSÁRIO, SOB PENA DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO.** Conforme o CPC (art. 876), é possível haver a adjudicação do bem penhorado, desde que por preço não inferior ao da avaliação. Deve o interessado formular requerimento para tanto (art. 876, § 1º). Além da parte exequente, têm direito à adjudicação todos aqueles indicados no art. 889, incs. II a VIII, do CPC (*o coproprietário devem indivisível, os titulares de direitos reais sobre o imóvel, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor*), assim como os credores concorrentes que hajam penhorado o mesmo bem, o cônjuge, o companheiro, os descendentes e ascendentes do executado. Fica, desde já, estabelecido que eventual pedido de adjudicação deverá ser acompanhado de **depósito integral** do valor necessário, sob pena de prosseguimento do feito, com a realização da hasta pública. Sendo requerida a adjudicação com **menos de 10 (dez) dias de antecedência do primeiro leilão**, responderá o adjudicante, ainda, pelas despesas do certame, nos termos desta decisão.

**2.6 BEM INDIVISÍVEL. DESCABIMENTO DE LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL (CPC, arts. 842-843).** Havendo penhora de fração ideal de bem indivisível (no caso de condomínio, bem comum ao casal etc.), proceder-se-á à alienação da integralidade do bem. É incabível, assim, a alienação de apenas uma parcela ideal do ativo. De qualquer forma, na aquisição de bem indivisível tem o coproprietário preferência, em igualdade de condições, para adquirir as demais quotas-partes, fazendo jus à sua quota pelo valor da avaliação. Aplica-se o CPC (arts. 842-843): *“Art.842. Recaindo a penhora sobre bem imóvel ou direito real sobre imóvel, será intimado também o cônjuge do executado, salvo se forem casados em regime de separação absoluta de bens. Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem em igualdade de condições. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação”*. Nesse sentido: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL EM REGIME DE COPROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM POR INTEIRO. POSSIBILIDADE. ART. 843 DO CPC/2015. CONSTRIÇÃO. LIMITES. QUOTA-PARTE TITULARIZADA PELO DEVEDOR.1. Cumprimento de sentença em 10/04/2013. Recurso especial interposto em 01/04/2019 e concluso ao gabinete em 21/08/2019. 2. O propósito recursal consiste em dizer se, para que haja o leilão judicial da integralidade de bem imóvel indivisível - pertencente ao executado em regime de copropriedade -, é necessária a prévia penhora do bem por inteiro ou, de outro modo, se basta a penhora da quota-parte titularizada pelo devedor. 3. O Código de Processo Civil de 2015, ao tratar da penhora e alienação judicial de bem indivisível, ampliou o regime anteriormente previsto no CPC/1973. 4. Sob o novo quadro normativo, é autorizada a alienação judicial do bem indivisível, em sua integralidade, em qualquer hipótese de copropriedade. Ademais, resguarda-se ao coproprietário alheio à execução o direito de preferência na arrematação do bem ou, caso não o queira, a compensação financeira pela sua quota-parte, agora apurada segundo o valor da avaliação, não mais sobre o preço obtido na alienação judicial (art. 843 do CPC/15). 5. Nesse regramento, a oposição de embargos de terceiro pelo cônjuge ou coproprietário que não seja devedor nem responsável pelo adimplemento da obrigação se tornou despicienda, na medida em que a lei os confere proteção automática. Basta, de fato, que sejam oportunamente intimados da penhora e da alienação judicial, na forma dos arts. 799, 842 e 889 do CPC/15, a fim de que lhes seja oportunizada a manifestação no processo, em respeito aos postulados do devido processo legal e do contraditório. 6. Ainda, a fim de que seja plenamente resguardado o interesse do coproprietário do bem indivisível alheio à execução, a própria penhora não pode avançar sobre o seu quinhão, devendo ficar adstrita à quota-parte titularizada pelo devedor. 7. Com efeito, a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor, que ficarão à disposição do órgão judicial para

realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor. 8. Trata-se, pois, de um gravame imposto pela atuação jurisdicional do Estado, com vistas à realização coercitiva do direito do credor, que, à toda evidência, não pode ultrapassar o patrimônio do executado ou de eventuais responsáveis pelo pagamento do débito, seja qual for a natureza dos bens alcançados. 9. Recurso especial conhecido e provido. (STJ, REsp nº 1818926/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/04/2021, DJe 15/04/2021 - grifei).

**2.7 PREÇO MÍNIMO E DIREITO DE PREFERÊNCIA EM CASO DEBEM INDIVISÍVEL EM CONDOMÍNIO. MEAÇÃO DE CÔNJUGE OU QUOTA-PARTE DE COPROPRIETÁRIO NA ARREMATACÃO DE BEM INDIVISÍVEL (CPC, art. 843).** O CPC (art. 843, § 1º) reserva ao coproprietário o direito de preferência na arrematação, em igualdade de condições. Pode optar, também, por receber a sua quota-parte calculada sobre o valor da avaliação: “Art. 843. Tratando-se de penhora devem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação”. Assim, o cônjuge ou coproprietário de bem indivisível, alienado judicialmente em sua integralidade a um terceiro, receberá o equivalente à sua quota-parte, calculada sobre o valor integral da avaliação. Nesse caso, para que sejam satisfeitos os demais proprietários e, ao mesmo tempo, obtido um resultado útil na alienação judicial, o lance mínimo admissível, em segundo leilão, deverá equivaler: **a)** no que se refere à **quota da parte executada**, a um valor mínimo de **50% (cinquenta por cento) da avaliação de tal quota; b)** no que se refere às **demais quotas** (pertencentes a outros proprietários), a um valor mínimo de **100% (cem por cento) da avaliação de tais quotas**, necessariamente pago à vista. O coproprietário, com direito de preferência, fica dispensado de apresentar o preço equivalente ao valor de sua própria quota-parte (basta, para adquirir a integralidade do bem, que pague o valor faltante para completar o total da arrematação). Nesta hipótese, excepcionalmente, incidirá a comissão do leiloeiro apenas sobre tal diferença, efetivamente paga, em dinheiro, pelo coproprietário. Observada tal sistemática, em segundo leilão, por exemplo, e para total clareza, o cônjuge meeiro poderá arrematar o bem do casal mediante lance e efetivo pagamento de apenas 25% (vinte e cinco por cento) da avaliação da integralidade do bem (valor equivalente à metade da avaliação da quota da parte executada), acrescidos de comissão do leiloeiro e demais despesas a cargo do arrematante, previstas no edital.

**2.8 PAGAMENTO DO PREÇO E DAS CUSTAS DE ARREMATACÃO (Lei nº 9.289/1996).** Serão devidas pelo arrematante custas de arrematação, previstas na Tabela III da Lei nº 9.289/1996 e na Tabela I da Portaria nº 619/2012 do TRF da 4ª Região, de 0,5% (meio por cento) do valor do bem arrematado, até o limite de R\$ 1.915,38 (um mil, novecentos e quinze reais e trinta e oito centavos), pagas mediante Guia de Recolhimento da União - GRU a ser gerada pelo próprio interessado no sistema e-proc (campo Ações → Custas → Nova GRU → Custas de Arrematação → Valor a ser recolhido + CPF/CNPJ do Arrematante + Nome do Arrematante), com auxílio do leiloeiro, caso necessário. O pagamento do preço da arrematação, no caso de pagamento à vista, ou da 1ª prestação, no caso de parcelamento, bem como das custas da arrematação poderá ser feito em até 2 (dois) dias úteis da data da alienação judicial. O preço pago pelo bem, em arrematação, deverá ser recolhido em conta de depósito judicial vinculada ao processo, agência da Caixa Econômica Federal 2689, operação e código conforme o tipo de exequente: **Procuradoria da Fazenda Nacional (cobrança de tributos em geral):** operação 635, código 7525; **Procuradoria da Fazenda Nacional (cobrança de dívida previdenciária):** operação 280, código 0107 (pessoa jurídica) ou 0131 (pessoa física); **Procuradoria da Fazenda Nacional (cobrança de FGTS):** operação 005; **Procuradorias Federais (autarquias, agências reguladoras, institutos):** operação 635, código 2080; **Conselhos Profissionais e Caixa Econômica Federal:** operação 005.

**2.9 AUTO DE ARREMATAÇÃO. ASSINATURA (CPC, art. 901 c/c art.903). CUMPRIMENTO DE PRAZO (CPC, art. 903, § 2º).** O auto de arrematação será imediatamente lavrado (CPC, art.901, *caput*), podendo o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro para assiná-lo em seu nome, **o que deverá constar de forma expressa no documento**. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, considera-se a arrematação “*perfeita, acabada e irrevogável*” (CPC, art. 903, *caput*). Na sequência, dever-se-á aguardar o transcurso do prazo legal de 10 (dez) dias, contados da assinatura do auto de arrematação, para eventual arguição de invalidade, ineficácia ou resolução (CPC, art. 903, §§ 1º e 2º). Tal prazo corre automaticamente, a partir da assinatura do auto de arrematação, independentemente de nova intimação das partes interessadas. Será desnecessário aguardar 30 (trinta) dias para eventual pretensão da Fazenda Pública em adjudicar o bem arrematado (LEF, art. 24, II, b), se já houver manifestação desta em contrário, expressa ou tácita, nos termos desta decisão. Caso não seja pago o valor integral do lance, será desfeita, por resolução, a arrematação (CPC, art.903, § 1º, III), respondendo o arrematante por perdas e danos, nos termos desta decisão. Sem prejuízo da resolução da arrematação pelo melhor lance ofertado, admitir-se-á, excepcionalmente, arrematação pelo segundo melhor lance ofertado, desde que (a) tenha constado do auto de arrematação a identificação de quem fez tal oferta, e o valor ofertado, cabendo ao interessado requerê-lo, por ocasião do leilão, ao(à) leiloeiro(a), e que (b) requeira o terceiro interessado, que ofertou o segundo melhor lance, diretamente ao Juízo ou por meio do(a) leiloeiro(a), a arrematação do bem, num prazo de 10 (dez) dias após ser cientificado(a)o(a) leiloeiro(a), nos autos, da decisão judicial de cancelamento da primeira arrematação. Caberá ao terceiro interessado acompanhar, por conta própria, e no seu interesse, os desdobramentos do leilão, descabendo haver, neste caso, sua intimação para exercer eventual direito de aquisição; ao(à) leiloeiro(a), porém, caberá diligenciar para que eventualmente seja perfectibilizada, nestes termos, a arrematação, pelo segundo melhor lance. Fica expressamente estabelecido que não será admitida arrematação com base em um “terceiro melhor lance”, ficando expressamente vedado qualquer registro, a respeito, no auto de arrematação.

**2.10 DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO, PELO ARREMATANTE. HIPÓTESES DE CABIMENTO (CPC, art. 903, § 5º). ADMISSIBILIDADE, MESMO APÓS ASSINATURA DA CARTA DE ARREMATAÇÃO, DESDE QUE SATISFEITOS OS REQUISITOS LEGAIS (CPC, art. 903, § 6º).** O Código de Processo Civil claramente prevê os efeitos da assinatura do auto de arrematação, assim como o procedimento a ser adotado, depois, para assinatura da carta de arrematação. A invalidação, ineficácia ou resolução da arrematação são hipóteses muito excepcionais, admitindo-se, em tais casos, a desistência da arrematação, pelo arrematante, mediante devolução do depósito feito. A lei é clara: não sendo invocada, perante o juiz, num prazo de 10 (dez) dias úteis, após assinatura do auto de arrematação, alguma causa prejudicial a esta, deve ser assinada a carta de arrematação, cujo registro, no caso de imóveis, confere ao arrematante a propriedade do bem arrematado. Expedida a carta de arrematação, esta somente poderá ser desfeita por ação autônoma (CPC, art. 903, § 4º), isto é, já não mais poderá ser desfeita por decisão do juízo da execução fiscal. De igual modo, depois de ser expedida a carta de arrematação, eventual terceiro, que tenha alguma pretensão, sobre o imóvel arrematado, somente por meio de ação autônoma de invalidação da arrematação poderá discutir seu direito, em confronto com o direito do arrematante (que será litisconsorte necessário na demanda, conforme CPC, art. 905, § 4º). Nesse sentido, precedentes do TRF da 4ª Região: AG 5027124-25.2017.4.04.0000, 2ª T., Rel. Andrei Pitten Velloso, j. em 27/09/2017; AG 5040464-36.2017.4.04.0000, 2ª T., Rel. Alcidees Vettorazzi, j. em 09/11/2017. Como o arrematante, legitimamente, espera, após efetuar o pagamento do preço, obter a propriedade e a posse do bem arrematado, garante-lhe a lei, caso seja surpreendido com uma situação de litígio, o direito de desistir da arrematação, mediante devolução, em seu favor, do depósito que tiver feito, nas hipóteses do **CPC, art. 903, § 5º**: “o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: I - se provar, nos 10 (dez) dias

*seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação”.* Assim, mesmo após transcurso do prazo de 10 (dez) dias, de que trata o CPC, art. 903, § 2º, e **mesmo após a própria expedição e registro da carta de arrematação**, sobrevindo eventual ajuizamento de ação autônoma de invalidação da arrematação, assegura-se, por expressa disposição legal, ao arrematante, o direito de desistir da arrematação, “*desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação”.*

**2.11 ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO (ITBI).** Cabe ao arrematante providenciar, após a assinatura do auto de arrematação e do transcurso do prazo legal de 10 (dez) dias (CPC, art. 903, § 2º), o recolhimento do imposto de transmissão - ITBI, aplicável aos imóveis, para posterior expedição da carta de arrematação (CPC, art. 901, § 2º). Havendo valores pendentes, deverá ser instado o leiloeiro para que obtenha, com o arrematante, os respectivos recolhimentos.

**2.12 CARTA DE ARREMATAÇÃO E ORDEM DE ENTREGA. RECEBIMENTO DO BEM PELO ARREMATANTE (CPC, art. 901, § 1º).** Formaliza danos autos a venda, com a lavratura do auto de arrematação (art. 901, CPC) ou do termo de alienação (art. 880, § 2º, CPC), tendo sido efetuados os pagamentos do lance (ou das parcelas até então devidas, se for o caso), da comissão do leiloeiro, das custas e dos impostos devidos, bem como decorrido o prazo previsto no art. 903, § 2º, do CPC: **a)** Expeça-se carta de arrematação/alienação, nos termos do art. 901, § 2º, do Código de Processo Civil. Faça constar na carta ordem para o registro do levantamento de todas as restrições/hipotecas/penhoras incidentes sobre o imóvel arrematado/alienado; **b)** Intime-se o arrematante/comprador, através do leiloeiro, para retirar a carta, cientificando-o de que tem o prazo de **30 dias** para providenciar, às suas expensas, junto ao Registro de Imóveis competente, a transferência de propriedade. Após tal prazo, tendo este Juízo tomado todas as providências que lhe cabiam, não se responsabilizará por eventuais constrições realizadas por outros Juízos ou por dificuldades que vier a enfrentar em razão de sua demora. **Caberá ao leiloeiro a entrega do bem ao arrematante, pessoalmente ou através de preposto, mediante lavratura de auto de entrega do bem arrematado;** **c)** Solicite-se ao Registro de Imóveis competente a baixa de todas as restrições/hipotecas/penhoras incidentes sobre o imóvel arrematado/alienado, independentemente do juízo que as determinou. Destaque-se quanto a esse ponto, que a responsabilidade pelas custas, emolumentos e eventual FUNREJUS recai sobre o executado, sucumbente na arrematação/alienação, e deverão ser informados pelo Registro de Imóveis para anotação na conta geral do processo e pagamento no momento oportuno, caso haja saldo, em concurso com outros credores, observadas as prioridades; **d)** Sendo o caso, comunique-se às Varas responsáveis por restrições/hipotecas/penhoras incidentes sobre o imóvel a arrematação/alienação do bem e para que informem se têm interesse no produto da venda, habilitando seu crédito nos presentes autos, em caso positivo, no prazo de **60 dias;** **e)** Expeça-se mandado para imissão na posse ao arrematante/comprador, caso necessário. Tudo cumprido, intime-se a parte exequente para dizer como pretende a apropriação dos valores da alienação. Após, venham os autos conclusos para destinação dos valores.

**2.13 REGISTRO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. EMOLUMENTOS DEVIDOS. DETERMINAÇÕES AO OFÍCIO IMOBILIÁRIO COMPETENTE.** Sendo a arrematação em hasta pública modo originário de aquisição da propriedade, deverá constar na respectiva carta, para os fins do Provimento CNJ nº 39/2014 (art. 16, *caput*), “*a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução*”. Caberá ao arrematante pagar as despesas de registro da carta de arrematação devidas ao Titular do Ofício Imobiliário. As despesas de cancelamento de penhoras, indisponibilidades e demais ônus constantes na matrícula do imóvel **NÃO são de**

**responsabilidade do adquirente.** Nesse sentido: *AGRAVO DE INSTRUMENTO. REGISTRO DE IMÓVEIS. ARREMATACÃO. DESPESAS DE REGISTROS E CANCELAMENTO DE PENHORA. RESTITUIÇÃO DO VALOR AO ARREMATANTE. 1. O arrematante não tem qualquer ônus de pagar as despesas de cancelamento de registro de penhora. 2. No caso do arrematante se adiantar no cancelamento da construção existente sobre o imóvel arrematado, fará jus a ver restituído o valor utilizado para cobrir tais gastos.*(TRF4, AG 0034197-80.2010.4.04.0000, SEGUNDA TURMA, Relatora LUCIANE AMARAL CORRÊA MÜNCH, D.E. 26/01/2011 - grifei). Da mesma forma, **NÃO há como imputar tais despesas à Fazenda Pública:** *TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL ACOLHIDOS. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO FISCAL. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS, NO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCONFORMISMO. CANCELAMENTO DA PENHORA DE BEM IMÓVEL. EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS. DECRETO-LEI 1.537/77. ISENÇÃO DA FAZENDA PÚBLICA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I. Recurso Especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, publicado na vigência do CPC/2015. II. Reconhecido o direito à compensação, pleiteado pela contribuinte, foram acolhidos os Embargos à Execução Fiscal. Transitado em julgado o acórdão da Apelação, requerem a Fazenda Nacional a extinção e baixa do feito executivo. Julgada extinta a Execução, restou determinado o recolhimento dos emolumentos cartorários, pelo Fisco, relativos ao cancelamento da penhora de bem imóvel, no Registro Imobiliário. III. Não há falar, na hipótese, em violação ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, de vez que os votos condutores do acórdão recorrido e do acórdão proferido em sede de Embargos de Declaração apreciaram fundamentadamente, de modo coerente e completo, as questões necessárias à solução da controvérsia, dando-lhes, contudo, solução jurídica diversa da pretendida. IV. Nos termos do art. 1º do Decreto-lei 1.537/77, “é isenta a União do pagamento de custas e emolumentos aos Offícios e Cartórios de Registro de Imóveis, com relação às transcrições, inscrições, averbações e fornecimento de certidões relativas a quaisquer imóveis de sua propriedade ou de seu interesse, ou que por ela venham a ser adquiridos”. V. Na forma da jurisprudência desta Corte, no julgamento de hipótese idêntica, “o art. 1º do Decreto-Lei n.º 1.537/77, isenta do pagamento de custas e emolumentos a prática de quaisquer atos, pelos Offícios e Cartórios de Registro de Imóveis, relativos às solicitações feitas pela União. Portanto, por disposição expressa de lei, a União é isenta do pagamento de custas e emolumentos aos cartórios de registros de imóveis, não havendo que se falar em ressarcimento das despesas ao final da demanda” (STJ, AgRg no AgRg no AgRg no REsp 1.511.069/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 12/08/2016). No mesmo sentido: STJ, AgInt no REsp 1.511.570/SC, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, DJe de 24/08/2018; AgInt no RMS 49.361/CE, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, DJe de 08/03/2017; AgRg no REsp 1.519.791/CE, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 01/07/2016; REsp 1.406.940/CE, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 24/03/2015. VI. Recurso Especial provido. (STJ, REsp nº 1718555/RS, Relatora Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/06/2020, DJe 17/06/2020 - grifei).* Observo, por derradeiro, que o Decreto-Lei nº 1.537/77, referido no precedente acima, foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988: *ARGUIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL. DIREITO CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. DECRETO-LEI 1.537/1977. ISENÇÃO DA UNIÃO DO PAGAMENTO DE CUSTAS E EMOLUMENTOS EM OFÍCIOS E CARTÓRIOS DE REGISTROS DE IMÓVEIS E DE REGISTROS DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. ART. 236, § 2º, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA DA UNIÃO NO ESTABELECIMENTO DE NORMAS GERAIS SOBRE EMOLUMENTOS. RECEPÇÃO. PROCEDÊNCIA. 1. A atividade exercida pelos notários e oficiais de registro constitui modalidade de serviço público, devendo, portanto, obediência às regras de regime jurídico de direito público. 2. O Decreto-Lei 1.537/1977, ao instituir isenção para a União do pagamento de custas e emolumentos aos Offícios e Cartórios de Registro de Imóveis e de Registro de Títulos e Documentos, disciplina, em caráter*

*geral, tema afeto à própria função pública exercida pelos notários e registradores, conforme previsto no § 2º do art. 236 da Constituição da República. Competência legislativa da União.* 3. Viola o art. 236, § 2º, da Constituição Federal, ato do poder público que nega à União o fornecimento gratuito de certidões de seu interesse. 4. Arguição de descumprimento de preceito fundamental julgada procedente. (STF, ADPF 194, Relator(a): MARCO AURELIO, Relator(a) p/ Acórdão: ALEXANDRE DE MORAES, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-247 DIVULG 09-10-2020 PUBLIC 13-10-2020 - grifei). É **dever do arrematante** promover o registro da carta de arrematação, num prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da assinatura do referido documento. Não adotando tal providência, sem motivo justificado, responderá por multa desde já fixada em 10% (dez por cento) do valor total da arrematação (CPC, art. 77, IV, c/c § 2º), destinando-se o valor da multa ao fundo de modernização do Poder Judiciário (CPC, art. 97). Se o arrematante não pagar a multa voluntariamente, num prazo de 30 (trinta) dias, após ser intimado para tanto, será esta inscrita como dívida ativa da União (CPC, art. 77, §3º).

**2.14 COMISSÃO DA LEILOEIRA EM CASO DE SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA HASTA PÚBLICA.** Somente deixará de ser realizado o certame, sem custos, se o requerimento for protocolado **até 10 (dez) dias úteis antes do início do primeiro leilão**. Superada essa antecedência, haverá custos na hipótese da hasta pública não ser realizada em decorrência de causa atribuível a uma das partes (por exemplo, pagamento ou parcelamento da dívida). Em tal caso, a parte responsável arcará com as despesas, que ficam, desde já, arbitradas em **2% (dois por cento) do valor da avaliação ou da dívida, o que for menor, respeitado o mínimo de R\$ 500,00 e máximo de R\$ 2.000,00 (art. 884, parágrafo único, e art. 93, CPC)**. Se o certame deixar de ser realizado em razão de fato imputável à Fazenda Pública, o ressarcimento se dará por meio de RPV. No caso de pedido de suspensão do leilão por parcelamento ou pagamento do débito exequendo: **a)** intime-se, desde logo, a parte exequente para manifestação, sem prejuízo da continuidade do leilão; **b)** cientifique-se o leiloeiro para que advirta os interessados da existência de pedido de parcelamento ou de pagamento noticiado nos autos.

### **3. REGRAS ESPECÍFICAS PARA LEILÃO DE IMÓVEIS**

**3.1** Em primeiro leilão não será aceito lance inferior a 100% do valor de avaliação. O lance mínimo, em segundo leilão, será de 50% da avaliação (CPC, art. 891), respeitado o contido no tópico 2.7 deste edital.

**3.2** A **comissão devida à leiloeira** caberá ao arrematante o pagamento da comissão da leiloeira no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

**3.3** O **pagamento à vista** poderá ser depositada caução de 20% (vinte por cento) do lance vencedor, em dinheiro, no prazo de até 2 (dois) dias úteis da alienação judicial. Nesta hipótese, também serão recolhidas as custas de arrematação, no mesmo prazo. O restante do preço à vista deverá ser depositado em até 10 (dez) dias úteis, contados da data da venda do bem. Não pago, nesse prazo, o valor integral do lance, será perdida a caução em favor da parte credora (CPC, art. 897), como indenização pelo retardamento do certame, que necessitará ser refeito (se a perda da caução for verificada em primeiro leilão, deverá ocorrer, normalmente, o segundo leilão, já programado). Caberá à leiloeira controlar a integralização do pagamento. Em caso de inadimplência do arrematante, será desfeita a arrematação (CPC, art. 903, § 1º, inc. III). O **pagamento parcelado** encontra-se detalhado nas regras gerais deste edital de leilão.

**3.4** Para a expedição da carta de arrematação, deverá o arrematante, além de pagar o preço, comprovar a quitação do ITBI. A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora efetuada por este juízo, bem como de quaisquer outros ônus registrados/averbados na

matrícula do imóvel, tais como penhoras determinadas por outros juízos, averbações premonitórias, notícias de penhora, indisponibilidade judicial, arrolamento, hipoteca etc.

**3.5** O arrematante do imóvel recebe o bem, igualmente, livre de débitos de IPTU e demais tributos municipais atrasados. O mesmo ocorre em relação ao ITR (imposto federal) nos imóveis rurais. O CTN é claro: “*Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço*”. Na hipótese de bem alienado fiduciariamente, o crédito da instituição financeira será quitado com o produto da arrematação, expedindo-se alvará em favor do credor fiduciário.

**3.6** Responderá o arrematante por eventuais despesas de condomínio pendentes (STJ, REsp nº 1.672.508/SP, 3ª Turma, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 25/06/2019).

**3.7 PENHORA DE VAGA DE GARAGEM. ALIENAÇÃO JUDICIAL. HASTA PÚBLICA RESTRITA AOS DEMAIS CONDÔMINOS, SALVO AUTORIZAÇÃO EXPRESSA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO LEGISLAÇÃO (CC, art. 1.331, § 1º). PRECEDENTE DO STJ (RESP 2.008.627/RS).** A penhora de vaga de garagem, em condomínio, é viável, devendo-se, porém, observar, em alienação judicial, a exigência de expressa autorização, em convenção de condomínio, para aquisição por terceiros não condôminos, nos termos do Código Civil, art. 1.331, § 1º, segundo o qual os abrigos para veículos “não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio”. Apesar de haver precedentes do TRF4 pela inaplicabilidade do CC, art. 1.331, § 1º, em caso de expropriação judicial (AG5010502-89.2022.4.04.0000, AG 5043807-35.2020.4.04.0000, AC 5060440-11.2013.404.7100), já decidiu o STJ no sentido de que, não havendo comprovação, nos autos, de expressa autorização do condomínio, “a hasta pública ocorrerá no universo limitado dos demais condôminos” (REsp 2.008.627/RS, relatora Ministra Assusete Magalhães, 2ª T., j. em 13/9/2022, DJe de 20/9/2022), isto é, somente estes estarão habilitados a apresentar lances e arrematar o bem. Nesse caso, eventuais lances oferecidos poderão ser desconsiderados pelo(a) leiloeiro(a).

**4. REGRAS ESPECÍFICAS PARA LEILÃO DE BENS MÓVEIS. LEILÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES (CPC, art. 871, inc. IV; CTB, art. 123, inc. I c/c art. 233).**

**4.1** Em primeiro leilão não será aceito lance inferior a 100% do valor de avaliação. O lance mínimo, em segundo leilão, será de 50% da avaliação (CPC, art. 891), respeitado o contido no tópico 2.7 deste edital.

**4.2** A comissão devida à leiloeira caberá ao arrematante o pagamento da comissão da leiloeira no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

**4.3** Em leilão de bens móveis, o pagamento à vista deverá ocorrer mediante depósito judicial realizado em até 3 (três) dias úteis, contados da data do leilão. Deverão ser imediatamente recolhidas, também, as custas processuais de arrematação.

**4.4** O arrematante de veículo automotor receberá o bem livre de penhoras, multas, taxas de licenciamento e IPVA atrasados. A ordem de entrega será expedida somente após o pagamento do preço, da comissão da leiloeira e das custas de arrematação, e determinará o cancelamento da penhora realizada neste processo, bem como de quaisquer outros ônus gravados no registro do veículo. O prazo de 30 (trinta) dias para realizara transferência do veículo na

repartição de trânsito (CTB, art. 123, inc. I c/c art. 233) somente correrá após serem efetuados todos os cancelamentos no respectivo prontuário.

4.5 Notadamente no caso de arrematação de veículos automotores, **não serão aceitas alegações de problemas mecânicos e/ou defeitos já existentes**, no momento da realização de leilões, sendo a aquisição, neste caso, por conta e risco do arrematante, nos termos desta decisão. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 29 da Resolução 236/2016 do CNJ).

## 5. VENDA DIRETA

**5.1. VENDA DIRETA DE BENS (CPC, art. 880).** Restando infrutíferos os leilões, fica, desde já, autorizada a venda direta do(s) bem(ns) pelo leiloeiro, observando-se as regras já fixadas nesta decisão, inclusive quanto ao preço mínimo, condições de pagamento etc. O prazo para a leiloeira promover a venda direta é de **90 (noventa) dias**, contados da data do encerramento do segundo leilão, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017. Consoante o § 2º do art. 880 do CPC, deverá a alienação ser formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se carta de alienação e, caso necessário, mandado de imissão na posse (quando se tratar de bem imóvel) ou ordem de entrega ao adquirente (quando se tratar de bem móvel). A assinatura do executado NÃO é requisito essencial do termo de alienação; sua falta em nada comprometerá a validade ou a eficácia do ato.

**5.2. VENDA DIRETA INEXITOSA. VENDA DIRETA POR VALOR INFERIOR.** Verificando-se a impossibilidade da venda direta dos bens penhorados nas condições estipuladas (por exemplo, por se tratar de sucata ou de bem sem nenhuma procura no mercado), eventuais propostas de compra por valores inferiores a 50% (cinquenta por cento) da avaliação deverão ser submetidas à apreciação judicial. Não havendo interessados, fica o(a) auxiliar do juízo autorizado(a) a notificar o(a) proprietário(a), por carta com aviso de recebimento, para retirar o bem eventualmente recolhido a depósito, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de perdimento ou alienação por qualquer preço, nos termos do art. 375 do Provimento nº 62/2017 da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4ª Região: **Art. 375.** *Restando inviabilizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas do leilão, inclusive os preços mínimos fixados pelo juízo, em caso de bens sucateados ou inservíveis, devidamente justificada, fica autorizada a venda direta pela melhor proposta.* No caso de retirada do bem, fará jus o(a) leiloeiro(a) ao pagamento das despesas de remoção e armazenagem, prestando contas ao juízo acerca dos valores cobrados.

## 6. DISPOSIÇÕES FINAIS

**6.1. INTIMAÇÃO DE TODOS OS INTERESSADOS POR MEIO DESTA EDITAL.** Caso não tenham sido encontrados, ficam intimados, por meio deste edital, todos os possíveis interessados: o(s) executado(s), seus respectivos cônjuges (se casados forem) e/ou na pessoa de seu representante legal, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado. **Todos os interessados que eventualmente não tenham sido, ainda, cientificados do leilão, serão, assim, considerados intimados por meio deste edital.**

**6.2.** Fica autorizada a Leiloeira a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constricto(s) de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel(eis) em condomínio. Em caso de resistência/impedimento, deverá a leiloeira comunicar a situação nos autos.

**6.3.** Para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da lei, no local de costume, na sede desta Vara Federal, bem como no sítio eletrônico da leiloeira. DADO E PASSADO nesta cidade de Ponta Grossa/PR, na data indicada na assinatura eletrônica do magistrado responsável pelo processo.