



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

Rua Antônio Araújo, 1110 - Bairro: João Lângaro - CEP: 99010-220 - Fone: (54) 3316-9015 - Email: rspfu01@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5010876-27.2022.4.04.7204/SC

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ALESSANDER COMANDOLLI

EDITAL Nº 720013497990

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

RICARDO SORIANO FAY, Juiz Federal Substituto, responsável pelo presente processo, **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 11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01), situada à Rua Antônio Araújo, nº1.110, Bairro João Lângaro, Passo Fundo-RS - CEP: 99010-220 - Fone: (54)3316-9015 - www.jfrs.jus.br - Email: rspfu01@jfrs.jus.br.

1. IDENTIFICAÇÃO DO LEILÃO

1.1. PRIMEIRO LEILÃO (CPC, art. 886, IV): dia 02 de outubro 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 do(a) leiloeiro(a), 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 o(a) leiloeiro(a), 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 verificado lances em primeiro leilão, o leilão permanecerá aberto até a data do segundo leilão.

1.2. SEGUNDO LEILÃO (CPC, art. 886, V): dia 09 de outubro de 2025, com encerramento dos lotes a partir das 11 horas. Haverá alienação do bem, em segundo leilão, pela melhor oferta, desde que superior ao **valor mínimo previsto neste edital**, considerado preço vil para os fins do CPC, art. 891. **OBSERVAÇÃO:** Os lotes serão



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

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 o(a) leiloeiro(a), 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**.

1.4. LEILOEIRO(A) (CPC, art. 886, II): Joyce Ribeiro, JUCISRS nº222/08, JUCESC AARC nº519, estabelecida na Rua Chico Pedro, nº331, Bairro Camaquã, Porto Alegre/RS (www.jrleiloes.com.br - 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", ou diretamente pelo endereço **contato@jrleiloes.com.br**.

1.6 DATA LIMITE PARA CANCELAMENTO SEM CUSTOS. Estando designado o primeiro leilão para o dia 02 de outubro de 2025, **somente será possível haver cancelamento de qualquer dos leilões, sem custos, até o dia 17 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): UMA CASA DE ALVENARIA com área de 335,40m² (trezentos e trinta e cinco metros e quarenta decímetros quadrados), e respectivo TERRENO com área superficial de 1.385,43m² (Hum mil, trezentos e oitenta e cinco metros e quarenta e três decímetros quadrados) Situado no lado par da Rua Jairo Luiz Ramos, nº 210, distante 15,50m da esquina com a rua Plínio Schmidt no bairro Sagrado Coração de Jesus correspondente aos lotes nºs 5, 6 e parte dos lotes 3 e 4 da quadra 11 do loteamento São Carlos, com as seguintes medidas e confrontações: Ao Norte, na extensão de 39,50m com os terrenos de Rui Silva, na linha lateral á direita; Ao Sul por linhas retas e descontínuas, a primeira na extensão de 41,50m, com os terrenos de Djalma Miranda,



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

e segunda extensão de 12,00m com os terrenos de RG Equipamentos de Proteção Individual Ltda. e Jean Pierre Campos nas linhas de fundos; Ao Leste, por linhas retas e descontínuas, a primeira na extensão de 23,00m com terrenos de RG equipamento de Proteção Individual Ltda e a segunda na extensão de 13,00m com terrenos de RG equipamentos de Proteção Individual e Jean Pierre Campos, nas Linhas de Fundos Ao Oeste, na extensão de 37,90 com a Rua Jairo Luiz Ramos, na linha de frente, cadastrado na Prefeitura do Município de Lages/SC, setor 310m Ziba 242, Quadra 67, lote 238. Imóvel matriculado sob o nº 29.924, no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC. **OBSERVAÇÃO:** Conforme certificado pelo Oficial de Justiça, o executado Alessandro Comandoli não reside no imóvel penhorado. No imóvel reside Simone Terezinha Comandoli e a filha do casal com 10 anos de idade. Segundo Simone eles estão separados de fato há mais de um ano e ela só tem esse imóvel para moradia. Conforme constatado pela Leiloeira, verificou que o imóvel encontrava-se fechado. Segundo informações prestadas pelo vizinho, Sr. Rui, o executado não reside mais no local, e sua ex-esposa, Sra. Simone, também se mudou recentemente para a cidade de Blumenau/SC, não havendo, portanto, ocupantes no imóvel no momento da diligência. Imóvel está em regular estado de conservação. Não foi observada necessidade de manutenções aparentes, apenas marcas de uso.

“Em caso de arrematação, deverá ser resguardado a parte cabente o(a) coproprietário(a) SIMONE TEREZINHA COMANDOLLI, correspondente a 50% calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC.”

1.8. AVALIAÇÃO DO BEM (CPC, art. 886, II): R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), em 02 de abril de 2024.

1.9. PREÇO MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (CPC, art. 886, II): R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

1.10. LOCALIZAÇÃO DO BEM (CPC, art. 886, III): Rua Jairo Luis Ramos, nº 210, Bairro Sagrado Coração de Jesus, Lages/SC.

1.11. DEPOSITÁRIO DO BEM: SIMONE TEREZINHA COMANDOLLI.

1.12. VALOR DO DÉBITO EM EXECUÇÃO: R\$ 515.680,26 (quinhentos e quinze mil, seiscentos e oitenta reais e vinte e seis centavos), em 23 de junho de 2025.

1.13. EXISTÊNCIA DE ÔNUS, RECURSO OU PROCESSO PENDENTE SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS (CPC, art. 886, VI): Não consta recurso pendente até o dia 10 de julho de 2025.

1.14. OBSERVAÇÃO SOBRE EVENTUAIS ÔNUS: Consta Averbação Premonitória nos autos nº 5006656-87.2021.8.24.0039, em favor de COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO DA REGIAO ALTOS DA SERRA - SICREDI ALTOS DA SERRA RS/SC, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Lages/SC; Averbação Premonitória nos autos nº 5007647-92.2023.8.24.0039, em favor de RODRIGO GESING CAMARGO, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Lages/SC; Penhora nos



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

autos nº 5004428-71.2023.8.24.0039, em favor de RS FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA – ME, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Lages/SC; Averbação Premonitória nos autos nº 5020411-13.2023.8.24.0039, em favor de MARIA INEZ OLIVEIRA DE SOUZA EINSFELD, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Lages/SC; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000449-41.2022.5.12.0029, em favor de LUCAS FAGUNDES SCHWEITZER, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Lages/SC; outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Consta débitos de IPTU em aberto no valor de R\$ 1.507,05, em julho de 2025.

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 do(a) leiloeiro(a), indicado neste edital, mediante **cadastro prévio**, com pelo menos 24 horas de antecedência do leilão. Informações necessárias quanto aos procedimentos, regras e requisitos de validade, do leilão público, poderão ser obtidos diretamente do(a) leiloeiro(a), nos endereços físicos, eletrônicos, telefones, etc., acima indicados.

2.2. LANCES REALIZADOS POR MEIO ELETRÔNICO. Os lances *on-line* serão considerados concretizados apenas no ato de sua **captação pelo provedor / site do(a) leiloeiro(a)**, e não no ato de sua emissão pelo participante. Circunstâncias tais como variação na velocidade de transmissões de dados, falhas de comunicação, etc., não poderão ser invocadas pelos licitantes. Somente serão considerados **lances ofertados pela internet** que sejam efetivamente recebidos antes do fechamento do lote/batida do martelo.

2.3. DISPOSIÇÕES COMUNS PARA BENS MÓVEIS E IMÓVEIS. DESCABIMENTO DA ALEGAÇÃO DE PROBLEMAS MECÂNICOS E/OU DEFEITOS JÁ EXISTENTES, EM VEÍCULOS AUTOMOTORES. MERA TRANSCRIÇÃO DA DESCRIÇÃO CONSTANTE NA MATRÍCULA DOS IMÓVEIS. VENDA AD CORPUS (CC, art. 500, § 3º). **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.** No caso de imóveis, não havendo expressa referência em sentido contrário no edital de leilão, tratar-se-á de venda *ad corpus*. A mera transcrição da área descrita na matrícula do imóvel não configura direito do arrematante de exigir complemento da área ou abatimento proporcional do preço, no caso de eventual divergência. 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 leiloado (neste caso, **o arrematante não deverá aceitar a entrega do bem** e deverá formular requerimento escrito de cancelamento da arrematação, por meio do(a) leiloeiro(a) ou diretamente ao Juízo, instruído com provas do que vier a alegar). **Notadamente no caso de arrematação de veículos automotores, não serão aceitas alegações de problemas mecânicos**



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

e/ou defeitos já existentes, no momento da realização de leilões, sendo a aquisição, neste caso, por conta e risco do arrematante. Cabe ao arrematante, por fim, adotar as providências e pagar as despesas envolvidas na retirada e transporte do bem arrematado.

2.4. PAGAMENTO PARCELADO NA ARREMATAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E MÓVEIS. APLICABILIDADE DAS REGRAS GERAIS A TODAS AS EXECUÇÕES FISCAIS, INCLUSIVE AS DA FAZENDA NACIONAL (CPC, art. 895). Com base no CPC, art. 895, em leilão de bens imóveis será admitido o pagamento parcelado do lance, seja qual for o valor pago. No que se refere a bens móveis e veículos, somente será admitido parcelamento quando o bem for arrematado por valor igual ou superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). Em qualquer caso de arrematação, mediante parcelamento do preço, serão observadas as seguintes condições gerais: **a)** a apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspenderá o leilão; **b)** preferencialmente, apresentação prévia de proposta por escrito, até o início do leilão; **c)** o parcelamento do preço será admitido, também, no momento do leilão, inclusive por meio eletrônico, independentemente de proposta escrita e prévia; **d)** será vencedor, sempre, o lance de maior valor; **e)** havendo lances de igual valor, prevalecerá, como critério de desempate, a oferta de pagamento à vista sobre a oferta de pagamento parcelado. Eis o que estabelece o 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 conterà, 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, conforme regras do CPC (art. 895), aplica-se a todas as execuções fiscais, inclusive aquelas promovidas pela Fazenda Nacional, mesmo que envolvam créditos devidos ao FGTS, observando-se, além das condições gerais já referidas, o que segue: **1)** o pagamento deverá ocorrer em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$500,00 (quinhentos reais) cada uma; **2)** será exigida uma entrada de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do preço, a ser comprovada em até 3 (três) dias úteis, vencendo-se a primeira das demais parcelas em 30 (trinta) dias após o respectivo leilão, a serem depositadas mediante*



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

guia própria e de forma vinculada à execução; 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% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado;** 3) havendo atraso no pagamento de prestação, incidirá **multa de 10%** (dez por cento) sobre todo o valor ainda pendente, conforme CPC, art. 895, §4º; 4) **em caso de inadimplemento**, tem a parte exequente, ainda, a faculdade de "*pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido*" (restabelecendo-se, neste caso, a propriedade do executado ou terceiro garantidor, com a penhora e/ou ordem de indisponibilidade, para continuidade da execução); 5) **em caso de resolução da arrematação**, será perdido, em favor da parte credora, o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do total do lance, como indenização pelo retardamento da execução, bem como o valor pago a título de comissão do(a) leiloeiro(a); 6) **a conversão dos valores pagos, parceladamente, em pagamento do credor, será efetuada apenas mediante a quitação total**, quando o Juízo solicitará ao Registro de Imóveis o cancelamento da cláusula resolutiva, ou, no caso de veículos, o cancelamento da restrição à venda, via RENAJUD; 7) 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); 8) **cabará ao arrematante o pagamento dos emolumentos** eventualmente devidos em decorrência do parcelamento do preço da arrematação (cancelamento de garantia, de cláusula resolutiva, etc.).

2.5. REGRAS ESPECÍFICAS PARA EXECUÇÕES FISCAIS DA FAZENDA NACIONAL (Lei 8.212/1991, art. 98, c/c Portaria da PGFN 1026/2024). PAGAMENTO PARCELADO NA ARREMATAÇÃO DE BENS IMÓVEIS OU MÓVEIS. PRESUNÇÃO DE ANUÊNCIA DA FAZENDA NACIONAL, NA AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO (prazo de 10 dias). Apenas nas execuções fiscais promovidas pela Procuradoria da Fazenda Nacional é admitido, como alternativa ao parcelamento conforme regras gerais do CPC, o parcelamento segundo regras próprias (Lei 8.212/1991, art. 98, e Portaria da PFN 1026/2024). 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). Neste caso, observar-se-á, além das condições gerais já referidas, as disposições da referida portaria, especialmente (remissões à Portaria PFN): *i***) as disposições da portaria 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 (art.1º, § 2º, inciso I); ***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); ***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; IV - caso existente**



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

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; 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. 2º, parágrafo único); **iv**) no momento da assinatura do termo de alienação devem ser apresentados os documentos relacionados no art. 4º, § 1º, da referida portaria; **v**) 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 da referida portaria (art. 4º, § 2º); **vi**) 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, dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da assinatura judicial do termo de alienação, mediante apresentação dos documentos relacionados no art. 5º, § 3º da portaria (art. 5º); **vii**) 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 da portaria, devendo o saldo ser dividido pelo número de meses restantes (art. 6º, § 1º); **viii**) 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 (art. 6º, § 2º); **ix**) 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, § 3º); **x**) 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 (art. 7º, I); **xi**) as demais prestações até a formalização do parcelamento deverão ser depositadas mensalmente na Caixa Econômica Federal, da mesma forma disposta no inciso I (art. 7º, II); **xii**) após a formalização do parcelamento, 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 (art. 7º, III); **xiii**) considera-se sem efeito, para qualquer fim, eventual pagamento realizado de forma diversa da prevista na portaria (art. 7º, parágrafo único); **xiv**) formalizado o parcelamento e expedida a carta de alienação, carta de arrematação ou a ordem de entrega, o adquirente/arrematante deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da emissão da carta de alienação, da carta de arrematação ou da ordem de entrega: no caso de bem imóvel, averbar a hipoteca em favor da União e registrar no respectivo Cartório de Registro de Imóveis; ou, na hipótese de embarcações e aeronaves, averbar o penhor em favor da



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

União, e registrar na repartição competente (art. 8º); **xv**) as despesas com a averbação e registro das garantias nos órgãos competentes são de exclusiva responsabilidade do adquirente/arrematante; **xvi**) são causas de rescisão do parcelamento: I - a não realização do requerimento de parcelamento no prazo do art. 5º, § 1º, da 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, da 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. 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); **xvii**) 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; **xviii**) a unidade da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional competente para a execução fiscal em que ocorreu a alienação judicial do bem será responsável pela formalização, administração e controle do parcelamento (art. 12). As disposições constantes da Portaria PGFN nº 1026/2024 não impedem a aplicação do CPC, art. 895 (art. 1º, § 2º, inciso II). Sendo assim, **não havendo manifestação, em sentido contrário**, da PFN, num **prazo de 10 (dez) dias**, a contar de sua intimação desta decisão, **presumir-se-á sua concordância** com a realização do leilão mediante oferta de tais opções de parcelamento, aos licitantes. **Neste mesmo prazo de 10 (dez) dias** deverá a PFN eventualmente **alegar e provar**, se for o caso, a ocorrência de **alguma hipótese de inadmissibilidade de parcelamento** conforme Portaria PFGN 1026/2024, tal como haver créditos preferenciais a serem satisfeitos, ou ter a execução fiscal por objeto crédito de FGTS, etc. Sem prejuízo disso, **poderá o(a) leiloeiro(a), em caso de dúvida**, e para que as condições do leilão se apresentem da maneira mais clara e segura possível, peticionar nos autos, questionando sobre eventual inaplicabilidade da sistemática especial de parcelamento oferecida pela PFN, valor mínimo da parcela no caso concreto, etc. Tal questionamento deverá ocorrer com **antecedência mínima de 15 (quinze) dias**, para que seja viável dar vista à PFN, antes de haver qualquer deliberação. **Na ausência de prévia manifestação da PFN, ou deliberação expressa deste Juízo, caberá ao(à) leiloeiro(a) decidir, soberanamente, no ato do leilão, sobre a aplicabilidade, ou não, desta ou daquela modalidade de parcelamento.**

2.6 BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL. DESCABIMENTO DE LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL (CPC, arts. 842-843). BEM INDIVISÍVEL. DESCABIMENTO, COMO REGRA, DE LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL (CPC, arts. 842-843). RESPEITO AO DIREITO DO COPROPRIETÁRIO (ESPECIALMENTE CÔNJUGE COM DIREITO À MEAÇÃO), SEJA NO CASO DE



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

BENS IMÓVEIS, SEJA NO CASO DE BENS MÓVEIS, INDEPENDENTEMENTE DA OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. Havendo penhora de *fração ideal de bem indivisível* (no caso de condomínio, bem comum ao casal, etc.), cabe, como regra, a *alienação judicial da integralidade (totalidade) do bem*. Descabe haver, pois, ressalvadas situações excepcionais (tais como clara definição e divisão da posse sobre parte do imóvel, com acesso independente, etc.), alienação apenas da fração ideal pertencente à parte executada. Seja como for, os demais coproprietários têm *preferência*, em igualdade de condições, na aquisição da totalidade do bem, na forma da lei. Havendo arrematação por terceiro, fazem jus os coproprietários a sua própria *quota-parte do produto da alienação, paga em dinheiro, tomando-se por base valor não inferior ao da avaliação*. O respeito ao direito do coproprietário ou à meação do cônjuge, quando cabível, deve ocorrer tanto na alienação judicial de bens imóveis quanto na de bens móveis (por exemplo, na alienação de automóveis pertencentes ao casal).

2.7. PREÇO MÍNIMO E DIREITO DE PREFERÊNCIA, EM CASO DE BEM INDIVISÍVEL EM CONDOMÍNIO. MEAÇÃO DE CÔNJUGE OU QUOTA-PARTE DE COPROPRIETÁRIO, NA ARREMATAÇÃO DE BEM INDIVISÍVEL (CPC, art. 843). O CPC, art. 843, § 1º, reserva ao coproprietário o *direito de preferência* à arrematação da integralidade do bem, em igualdade de condições com os demais licitantes. Pode optar, também, por receber a sua *quota-parte* calculada sobre o *valor da avaliação*. Neste caso, para que sejam *imediatamente satisfeitos* os demais proprietários e, ao mesmo tempo, obtido um resultado útil da 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 (apenas este valor parcial da arrematação, correspondente à quota parte do executado, *poderá ser parcelado*, conforme disposições desta decisão, levando-se em conta tal valor parcial, também, para verificar se é ou não cabível parcelamento, definição do valor da entrada exigida, das condições de parcelamento, etc.); *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 (o valor correspondente às quotas dos demais coproprietários, *necessariamente deverá ser pago à vista* pelo arrematante, seja ele quem for, a fim de que sejam imediatamente satisfeitos os coproprietários). *Sendo o arrematante da totalidade do imóvel um dos seus coproprietários, ficará apenas dispensado de apresentar o preço equivalente ao valor de sua própria quota-parte* (o valor faltante para completar o total da arrematação deverá ser pago nos termos expostos). Neste caso, excepcionalmente, *incidirá a comissão do(a) leiloeiro(a) apenas sobre esta 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, caso prevaleça o preço mínimo, mediante lance e efetivo pagamento de apenas 25% da avaliação da integralidade do bem (valor equivalente a metade da avaliação da quota da parte executada), mais comissão do(a) leiloeiro(a) e demais despesas a cargo do arrematante, previstas no edital. *Não havendo notícia, nos autos, de que a parte executada seja casada*, considerar-se-á seu cônjuge intimado, por este edital, para exercer, querendo, direito de preferência na aquisição, assim como para *comunicar por escrito e comprovar documentalmente, querendo, perante o(a)*



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

leiloeiro(a), até 48 horas antes do segundo leilão, sua condição de casado, para reserva de meação. Neste caso, caberá ao(à) leiloeiro(a) observar, em segundo leilão, o preço mínimo aplicável, nos termos deste edital.

2.8. PAGAMENTO DO PREÇO E CUSTAS DE ARREMATAÇÃO (Lei nº 9.289/1996). Serão devidas, pelo arrematante, **custas de arrematação** previstas na Tabela III da Lei nº9.289/1996, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado, recolhidas mediante Guia de Recolhimento da União - GRU (códigos para preenchimento: Unidade Gestora 090020, Gestão 00001, Tesouro Nacional, Código de Recolhimento 18710-0, depósito realizado na agência nº3926 da Caixa Econômica Federal). O **preço pago pelo bem**, em arrematação, deverá ser recolhido em conta de depósito judicial vinculada ao processo, adotando-se "código de operação" 005 (realizados por meio de guia de depósito comum, em conta bancária) ou "código de operação" 635 ou 280 (recolhidos por meio de DJE específico), conforme a legislação aplicável.

2.9. AUTO DE ARREMATAÇÃO. ASSINATURA PELO JUIZ (CPC, art. 901 c/c art. 903). CUMPRIMENTO DE PRAZOS (CPC, art. 903, §2º e LEF, art. 24, II, "b"). RESOLUÇÃO DA ARREMATAÇÃO, SE NÃO FOR PAGO O PREÇO. POSSIBILIDADE, NESTE CASO, DE ARREMATAÇÃO PELO "SEGUNDO MELHOR LANCE". O **auto de arrematação** deverá ser imediatamente lavrado (CPC, art. 901, "caput"). Uma vez assinado o auto de arrematação, pelo juiz, considera-se esta **"perfeita, acabada e irretratável"** (CPC, art. 903, *caput*). Na sequência, dever-se-á aguardar o transcurso do **prazo legal de 10 (dez) dias úteis**, contado da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, 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.**



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

2.10. DESISTÊNCIA DA ARREMATACÃO, PELO ARREMATANTE. HIPÓTESES DE CABIMENTO (CPC, art. 903, § 5º). ADMISSIBILIDADE, MESMO APÓS ASSINATURA DA CARTA DE ARREMATACÃO, 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*". Transparece, na lei, a preocupação em preservar os direitos do arrematante, um terceiro, estranho ao processo, que, convidado por meio do edital de leilão, de presumida boa-fé, adquire um bem por meio do Estado (Poder Judiciário). A segurança jurídica e a efetividade da arrematação, neste caso, são fundamentais para que sejam atraentes, no mercado, os leilões judiciais, assim como efetivas as próprias execuções, de um modo geral. Diante de tudo isso, segundo entendimento deste Juízo, sequer deve ser exigido, para a desistência da arrematação, efetivo ajuizamento de uma ação autônoma; basta o surgimento de alguma controvérsia, após a arrematação, indicadora de iminente litígio entre as partes (em ação autônoma prevista no CPC, art. 903, §4º), para que seja admissível requerimento de desistência da arrematação, devidamente fundamentado, especialmente se o propósito do



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

arrematante, desistente, for evitar que tal ação seja ajuizada. Neste caso, após intimação das partes, para contraditório, deliberará este Juízo quanto à aplicabilidade, ao caso concreto, em sua essência, do CPC, art. 903, § 5º, III.

2.11. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO (ITBI). Cabe ao arrematante providenciar, após 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 de carta de arrematação (art. 901, §2º, do CPC). Verificando-se ainda pendentes valores, deverá ser intimado(a) o(a) leiloeiro(a) para que obtenha, junto ao arrematante, tais recolhimentos.

2.12. ENTREGA FORÇADA DO BEM. ORDEM DE ENTREGA OU MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE, EM FAVOR DO ARREMATANTE (CPC, art. 903, §3º). O arrematante, além da aquisição da ***propriedade***, também faz jus à ***posse*** do bem imóvel ou móvel que adquiriu. Conforme CPC, art. 903, § 3º, expedida a carta de arrematação, "*conforme o caso*", expedirá o juiz, também, "*ordem de entrega ou mandado de imissão na posse*".

2.13. REGISTRO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. EMOLUMENTOS DEVIDOS. DETERMINAÇÕES AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE. DEVER DO ARREMATANTE DE PROMOVER O REGISTRO, SOB PENA DE MULTA (CPC, art. 77, IV, c/c art. 77, §§ 2º e 3º, c/c art. 97). Sendo a arrematação, em leilão judicial, modo de aquisição da propriedade, deverá constar da carta de arrematação, para os fins do ***Provimento CNJ 39/2014, art. 16, "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 Registro de Imóveis. A ***descrição do imóvel*** (constante de edital de leilão, auto de arrematação e carta de arrematação) deverá ser exatamente aquela constante da respectiva matrícula no Registro de Imóveis, sem prejuízo de eventuais referências, complementares, a construções ou benfeitorias ainda não averbadas. ***A ausência ou pendência de averbação de benfeitorias não constitui óbice ao registro da carta de arrematação, nem poderá servir de motivo para retardar o imediato registro desta.*** Caberá ao arrematante promover, após registro da carta de arrematação, se for o caso, e às suas expensas, a regularização de quaisquer benfeitorias eventualmente ainda não averbadas na matrícula do imóvel. As ***despesas de cancelamento de penhoras e demais ônus***, constantes da matrícula do imóvel, não são de responsabilidade do arrematante, devendo ser pagas pela parte ***sucumbente na execução fiscal***. 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).



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

2.14. REGISTRO DE IMÓVEIS. DESPESAS DE CANCELAMENTO DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS. LEGISLAÇÃO (Lei 6.015/1973) E JURISPRUDÊNCIA (Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul). O registro da carta de arrematação do imóvel deve acarretar, obrigatoriamente, o cancelamento dos atos registrais anteriores, que eventualmente oneravam o bem. Segundo jurisprudência reiterada do TJRS, *não cabe ao arrematante pagar por tais despesas de cancelamento:* *APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ARREMATAÇÃO. EMOLUMENTOS PELO CANCELAMENTO DOS GRAVAMES ANTERIORES. O cancelamento dos gravames anteriores é corolário lógico da própria arrematação, justamente pelo caráter originário dessa forma de aquisição. Nesse contexto, ao arrematante não cabe a responsabilidade pelo pagamento dos emolumentos relativos a eventuais cancelamentos de ônus que gravavam o bem antes da referida arrematação. APELAÇÃO DESPROVIDA.* (TJRS, AC 70078875564, 19ª Câmara Cível, Rel. Marco Antonio Angelo, j. em 06-12-2018). No mesmo sentido, AC 70063242234, 20ª Câmara Cível, Rel. Dilso Domingos Pereira, j. 29-04-2015 e AC 70039038898, 19ª Câmara Cível, Rel. Mylene Maria Michel, j. em 14-12-2010). Na Apelação Cível 70011048782, do mesmo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, o voto da relatora é esclarecedor quanto ao *modo de proceder para o pagamento das despesas de cancelamento, após registro da carta de arrematação:* *"Assim, quem provocou o(s) registro(s) anterior(es), por ele(s) deve responder, ou seja, os credores que intentaram execuções contra o titular do imóvel licitado, o que já fora alhures definido. Quanto ao cancelamento desses registros, o dispositivo em comento nada esclarece. Reforçando essa compreensão, o art. 239 do predito diploma legal. Considerando, outrossim, que a arrematação é aquisição originária – porque todas as demais pendências, inclusive de natureza registral – se resolvem no pagamento do preço do imóvel pelo arrematante – também não se lhe pode estender a responsabilidade pela quitação dos conseqüentes cancelamentos dos anteriores registros, cujos débitos foram, ao fim e ao cabo, responsáveis, inclusive, pela licitação pública. Ora, existindo diversas penhoras ou quaisquer outros ônus, concorrerão os credores no preço pago pelo arrematante, de acordo com a ordem de preferência de seus títulos. Isso vale para créditos fiscais e/ou tributários, créditos trabalhistas, créditos falimentares, créditos quirografários e, se for o caso, créditos oriundos de custas e emolumentos dos serviços judiciais e dos serviços cartorários de registros públicos até então não satisfeitos pelos credores que deram origem aos registros."* (TJRS, AC 70011048782, 17ª Câmara Cível, Rel. Elaine Harzheim Macedo, j. em 31-05-2005). Com efeito, segundo a *Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973 - LRP)*, os oficiais de registro de imóveis tem direito a remuneração pelos atos que praticarem, cabendo o pagamento *"ao interessado que os requerer"* (art. 14). Havendo atos de registro por ordem judicial (art. 13, I), tais como penhoras, arrestos e sequestros de imóveis, as despesas devem ser pagas pela parte interessada (art. 239), isto é, a parte exequente. Ocorre que a Fazenda Pública não está sujeita ao pagamento de custas e emolumentos (LEF, art. 39). O cancelamento de atos de registro (LRP, art. 248), em cumprimento de ordem judicial (art. 250, I), por sua vez, deve ser pago, enquanto despesa decorrente do processo, pela parte sucumbente (CPC, arts. 82-87), ressalvada eventual gratuidade de justiça (CPC, art. 98, IX). Segundo o mesmo CPC, art. 515, V, é título executivo judicial *"o crédito de auxiliar da justiça, quando as custas, emolumentos ou honorários tiverem sido aprovados por decisão judicial"*. Sendo assim, feito o *registro da carta de arrematação* e o



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

cancelamento de todos os ônus, deverá o oficial de registros apresentar **demonstrativo de despesas registradas pendentes**, a fim de que sejam pagas, nesta execução fiscal, **em havendo recursos suficientes**, após já satisfeito o crédito objeto de execução fiscal, em favor do qual há preferência (CTN, art. 186).

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 aquele indicado neste edital (CPC, art. 891).

3.2. A **comissão devida ao(à) leiloeiro(a)** será de 6% sobre o valor da arrematação (bens imóveis em geral). A comissão será de 10% para imóveis de pequeno valor, arrematados por menos de R\$ 300.000,00.

3.3. O **pagamento à vista** deverá ocorrer mediante **caução de 20%** do lance vencedor, em dinheiro, depositada num prazo de **até 3 (três) dias úteis**, contado da data do leilão. Deverão ser imediatamente recolhidas, também, as custas processuais de arrematação. O restante do preço deverá ser depositado em **até 10 (dez) dias úteis**, contados da data do leilão. 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 leilão, que deverá ser feito (se a perda da caução houver acontecido em primeiro leilão, deverá ocorrer, normalmente, o segundo leilão, já programado). Caberá ao(à) leiloeiro(a) controlar a integralização do pagamento. Em caso de inadimplência do arrematante, será desfeita a arrematação (CPC, art. 903, §1º, III), respondendo este, de qualquer modo, por perdas e danos, equivalentes a 20% do valor do lance. O **pagamento parcelado** encontra-se detalhado nas regras gerais deste edital de leilão.

3.4. Tratando-se de vaga de garagem, em condomínio, deve-se observar 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"*. 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).

3.5. Para a expedição da carta de arrematação, deverá o arrematante, além de pagar o preço (em caso de compra à vista), comprovar o **pagamento do ITBI**. A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora realizada 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,



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

indisponibilidade judicial, arrolamento, hipoteca etc. No caso 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. O arrematante de imóvel receberá o bem **livre de débitos atrasados de IPTU, ITR e demais tributos municipais ou federais** (CTN, art. 130, parágrafo único). A vara federal expedirá ofícios ao Município e/ou à Secretaria da Receita Federal do Brasil, para que desvinculem do bem arrematado e da pessoa do arrematante quaisquer débitos de tributos de suas competências, vencidos até a arrematação.

3.7. Responderá o arrematante por eventuais despesas de condomínio pendentes (STJ, REsp nº 1.672.508 - SP, 3ª T., un., Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. em 25/06/2019).

4. REGRAS ESPECÍFICAS PARA LEILÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E BENS MÓVEIS EM GERAL

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).

4.2. Os leilões serão realizados tomando por base o valor da **avaliação judicial**. Diante do que estabelece o CPC, art. 871, IV, porém, e especialmente para evitar a alienação de bens por preço vil (CPC, art. 891), **poderá** o(a) leiloeiro(a) adotar, segundo seu prudente critério, **avaliação correspondente à tabela FIPE**, se esta for diversa da avaliação judicial. De igual modo, **admitir-se-á** a adoção da tabela FIPE vigente no mês em que ocorrer a alienação, quer em leilão, quer em alienação direta, devendo o(a) leiloeiro(a), neste caso, **certificar**, no auto de arrematação ou termo de venda direta, o fato de ter sido desconsiderada a avaliação judicial. Se, no caso concreto, houver **peculiar depreciação do bem**, que justifique a desconsideração da tabela FIPE, deverá o(a) leiloeiro(a) adotar a avaliação judicial, sendo desnecessário justificar esta opção.

4.3. A **comissão devida ao(à) leiloeiro(a)** será de 10% (dez por cento) do valor do lance.

4.4. Em leilão de veículos e 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**. Não pago o valor integral do lance, será desfeita a arrematação (CPC, art. 903, §1º, III), respondendo o arrematante por perdas e danos, equivalentes a 20% do valor do lance. O **pagamento parcelado** encontra-se detalhado nas regras gerais deste edital de leilão.

4.5. A carta de arrematação será expedida somente após pagamento do preço e das custas processuais de arrematação, e determinará o cancelamento da penhora realizada neste processo, bem como de quaisquer outros ônus gravados no registro do veículo. Cabe ao arrematante adotar as providências e pagar as despesas envolvidas na retirada e transporte do bem arrematado.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

4.6. O arrematante de veículo automotor receberá o bem livre de penhoras, multas, taxas de licenciamento e IPVA atrasados. O Juízo se responsabilizará pela exclusão das restrições registradas, via sistema RENAJUD. Fica desde já determinada a expedição, pela vara federal, de **ofícios à Secretaria da Fazenda Estadual, à Polícia Rodoviária Federal, etc, para que, perante o DETRAN, desvinculem do bem arrematado quaisquer dívidas** O prazo de 30 (trinta) dias, para realizar a transferência do bem, na repartição de trânsito (CTB, art. 123, I, c/c art. 233), somente correrá após serem efetivados todos os cancelamentos no prontuário do veículo.

4.7 O Código Nacional de Trânsito claramente estabelece a obrigatoriedade de expedição de novo Certificado de Registro de Veículo quando for transferida a sua propriedade (art. 123, I). A chamada "transferência" de titularidade do veículo deve ser providenciada num prazo de 30 (trinta) dias (CTB, art. 123, § 1º), constituindo o descumprimento da norma "infração média", sujeita a "multa", assim como a "remoção do veículo" (CTB, art. 233). ***Sem prejuízo de tais penalidades administrativas***, diante do evidente ***dever processual*** do arrematante de, munido de carta de arrematação, ***promover a transferência do veículo na repartição de trânsito competente***, fica estabelecido que, não adotando tal providência, sem motivo justificado, responderá também por ***multa desde já fixada por este juízo em 10% (dez por cento) do valor total da arrematação (CPC, art. 77, IV, c/c § 2º)***, destinando-se o valor de tal multa judicial ao fundo de modernização do Poder Judiciário (CPC, art. 97). Neste caso, 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).

5. VENDA DIRETA

5.1. Restando infrutíferos os leilões, fica desde já autorizada a venda direta de bens, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para leilão, inclusive quanto aos preços mínimos, condições de pagamento parcelado (valor de entrada exigido, número de parcelas, valor mínimo de parcela mensal, etc). O prazo para o(a) leiloeiro(a) promover a venda direta é de ***60 (sessenta) dias úteis***, contado da data do segundo leilão.

5.2. Verificando-se inviável a venda direta dos bens penhorados, nas condições estipuladas (por exemplo, por se tratar de sucata ou bem sem qualquer procura no mercado, etc), eventuais propostas de compra, apresentadas ao(à) leiloeiro(a), por valores inferiores, deverão ser submetidas à apreciação judicial. Não havendo a venda direta do bem móvel ou automóvel, no prazo fixado, o(a) leiloeiro(a) irá ***notificar o proprietário, por carta com aviso de recebimento, para retirar o bem recolhido ao depósito, num prazo de 20 (vinte) dias úteis, sob pena de venda por qualquer preço***. Neste caso, fará jus o(a) leiloeiro(a) ao pagamento de despesas de remoção e depósito, prestando contas ao Juízo do valor que for cobrado.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

6.1. INTIMAÇÃO DE TODOS OS INTERESSADOS POR MEIO DESTE 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. COMISSÃO DO(A) LEILOEIRO(A) EM CASO DE SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DO LEILÃO. Somente será possível haver **cancelamento de qualquer dos leilões, sem custos, até 10 (dez) dias úteis antes do primeiro leilão (até a data, exata, indicada neste edital).** Sobrevindo, após, algum requerimento de cancelamento de leilão, por causa atribuível a uma das partes (por exemplo, pagamento ou parcelamento da dívida), 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,** não podendo o valor resultante, em qualquer caso, exceder a R\$10.000,00 (dez mil reais), definido como o teto máximo do ressarcimento devido ao(à) leiloeiro(a). **O valor devido ao(à) leiloeiro(a) deverá ser necessariamente pago antes da data e horário programados para leilão, sob pena de ser este realizado** (tal pagamento será, assim, **condição inafastável** para o cancelamento do leilão, e deverá ser feito diretamente ao(à) leiloeiro(a), ou por meio de depósito judicial). Havendo suspensão ou cancelamento de leilão, fará jus o(a) leiloeiro(a) apenas aos valores antes referidos, sem cobrança adicional de outras despesas, tais como armazenagem, taxa de remoção de bens ou publicação de editais. Se o leilão deixar de ser realizado em virtude de **causa atribuível à Fazenda Pública,** o ressarcimento deverá ser objeto de requisição de pagamento.

6.3. Fica autorizado(a) o Leiloeiro(a) a **vistoriar e fotografar** o(s) bem(ns) constrito(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 o(a) leiloeiro(a) comunicar a situação nos autos.

6.4. 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 do(a) leiloeiro(a). DADO E PASSADO nesta cidade de Passo Fundo/RS, na data indicada na assinatura eletrônica do magistrado responsável pelo processo.

Documento eletrônico assinado por **RICARDO SORIANO FAY, Juiz Federal Substituto**, 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 **720013497990v6** e do código CRC **517b5448**.



Disponibilizado no D.E.: 05/09/2025

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01)

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): RICARDO SORIANO FAY
Data e Hora: 29/08/2025, às 15:31:56

5010876-27.2022.4.04.7204

720013497990 .V6