



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
Vara de Execuções Fiscais e Saúde de Palmas

1º Palácio Marquês de São João da Palma, Av. Joaquim Teotônio Segurado, s/n - São João da Palma, Palmas - TO, 77022-002, S/N, Palácio São João da Palma - Bairro: Setor Sudoeste - CEP: 77022-002 - Fone: (63)3218-4539 - www.tjto.jus.br - Email: fiscalsaudepalmas@tjto.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5035261-55.2012.8.27.2729/TO

AUTOR: MUNICIPIO DE PALMAS

RÉU: JANAINA CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA

ADVOGADO(A): VALCY BARBOZA RIBEIRO (OAB TO004871)

DESPACHO/DECISÃO

Defiro o pedido de leilão do bem penhorado.

NOMEIO, na qualidade de Leiloeiro Público e auxiliar deste Juízo, **CÉSAR AUGUSTO BAGATINI**, inscrito na JUCETINS sob o nº 020.2019, a fim de que providencie a preparação deste feito para a alienação judicial (em modalidade eletrônica) do bem penhorado/avaliado/reavaliado ("*Lote 06, Rua J-02, Quadra 01, Loteamento Jardim Janaina, Taquaralto, Palmas, com area de 450m², matricula n.º 64.488*"), motivo pelo qual determino a sua vinculação aos autos no Sistema E-Proc.

Fixo a comissão do Leiloeiro ora nomeado em:

a) 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a cargo do(a) arrematante, cuja importância deverá ser paga no ato da arrematação;

b) 3 % (três por cento) sobre o valor da avaliação do bem, no caso de adjudicação, a ser paga pelo adjudicante;

O Leiloeiro deverá manifestar-se sobre a aceitação do encargo, bem como se o feito se encontra em ordem ou com pendências sanáveis para a realização do leilão.

Constituem encargo do Leiloeiro, além dos constantes do art. 884 do CPC, as seguintes providências:

a) convocação das partes, por meio de carta com aviso de recebimento, acerca de todos os atos do leilão;

b) confecção e publicação do edital, no prazo de lei, devendo constar as seguintes condições:

À VISTA: A arrematação far-se-á com pagamento de imediato pelo arrematante, por meio de depósito à vista (CPC, art. 892). O depósito será realizado em conta judicial, vinculada a este processo, a ser aberta pelo arrematante junto à Caixa Econômica Federal, agência 2525.

PARCELADO: O pagamento poderá ser parcelado à luz do parágrafo 1º, do art. 895, do CPC/2015, observadas as seguintes regras:

1) Até o início do primeiro leilão, mediante apresentação por escrito de proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **até o início do segundo leilão**, mediante apresentação por escrito de proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, com indicação do prazo, da modalidade, do indexador de correção monetária e das condições de pagamento do saldo.

2) Pagamento de valor mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses.

3) Correção monetária: Taxa SELIC (dívida de natureza tributária) e IPCA-E (dívida de natureza não tributária).

4) O valor de cada parcela será acrescido de índice de correção monetária (Item 3), garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem.

5) Efetuado o depósito do valor referente a 25% (vinte e cinco por cento), a proposta escrita do arrematante será encaminhada a este Juízo, que decidirá, dando o bem por arrematado pelo apresentante do melhor lance ou proposta mais conveniente.

6) Para todos os casos acima citados, será vedada a concessão de parcelamento da arrematação no caso de concurso de penhora com credor privilegiado.

7) No caso de parcelamento, o licitante deverá apresentar carteira de identidade, CPF, comprovante de residência, referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Caso não seja apresentada documentação solicitada, o parcelamento poderá não ser autorizado.

8) Não sendo aceita a caução idônea por este Juízo, o arrematante poderá efetuar o pagamento da arrematação à vista, ou manter o pedido de parcelamento, porém terá a posse do bem postergada para após a quitação do lance ofertado.

9) No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação (CPC, art. 895, §§ 4º e 5º).

10) Lances à vista sempre terão preferência (CPC, art. 895, §7º), bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

MODALIDADE ELETRÔNICA

Os interessados em arrematar o(s) bem(ns) deverão comparecer no local, no dia e horário designados, ou ofertar lances pela internet, por meio do site www.leiloesfederal.com.br, a partir do primeiro dia útil subsequente à publicação do edital.

Os interessados deverão efetuar cadastro prévio, **no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do leilão**, confirmar os lances, bem como recolher o valor devido na data designada para a realização do leilão, a fim de viabilizar a lavratura do respectivo termo.

Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, como, por exemplo, problemas na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software etc. Destarte, o interessado assume os riscos emanados de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

ÔNUS DO ARREMATANTE

Caberá ao arrematante, no ato da arrematação, comprovar o pagamento: (a) das custas de arrematação no importe de 1,0%, respeitado o limite mínimo de R\$ 24,00 e máximo de R\$ 240,00, nos termos da Lei Estadual nº 1.286 de 28 de dezembro de 2001 e da Portaria TJTO nº 94, de 21 de janeiro de 2015, que deverão ser recolhidas por meio de DAJ (Documento de Arrecadação Judiciária); (b) da comissão do Leiloeiro, observando-se os percentuais fixados por este Juízo.

Outrossim, se a arrematação se der de forma parcelada, caberá ao arrematante, no ato da arrematação, comprovar o pagamento das custas de arrematação e da comissão do Leiloeiro, nos termos do parágrafo anterior.

As parcelas subsequentes deverão ser pagas e comprovadas na periodicidade em que se deu o parcelamento.

Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito e os subsequentes ao executado, nos termos do § 9º do art. 895 do CPC.

Cabe ao arrematante providenciar o pagamento de despesas relativas ao registro da transferência da propriedade.

Será ainda atribuição do licitante/arrematante a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão, sendo que, qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida no ato do leilão.

OBSERVAÇÕES GERAIS

I - Os bens poderão ser reavaliados e a dívida atualizada até a data do 1º leilão, sofrendo alteração em seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro, ora nomeado, no ato do leilão.

II - Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo ao Poder Judiciário e/ou Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos.

III - Eventuais dívidas a título de impostos, taxas, multas, etc, vencidas até a data da arrematação não são de responsabilidade do arrematante e sim do anterior proprietário, sendo que tais dívidas sub-rogam-se no preço da arrematação (parágrafo único do art. 130 do CTN).

IV - Caso o valor da arrematação seja inferior ao valor dos débitos incidentes sobre o bem, caberá ao exequente promover a execução de seu crédito em face do devedor, valendo-se dos privilégios e das prerrogativas de que possui.

V - O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: a) se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; b) se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no §1º do artigo 903 do Código de Processo Civil; c) uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o §4º do artigo 903 do Código de Processo Civil, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação, nos termos do §5º do mencionado artigo.

VI - Se **houver desistência após a arrematação, será aplicada ao arrematante multa de 20% (vinte por cento) calculada sobre o valor do lance**, em favor do autor da ação, salvo nos casos previstos no art. 903, § 5º do CPC.

VII - Caso o arrematante ou seu fiador não pague o preço no prazo estabelecido, ser-lhe-á imposta, em favor do exequente, a perda da caução eventualmente prestada, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (art. 897 do CPC).

VIII - Havendo leilão positivo a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (CPC, §1º, art. 901) e, ainda, após o decurso de todos os prazos legais e a comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

IX - A carta de arrematação conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (CPC, §2º do art. 901).

X - Expedida a carta de arrematação para pagamento parcelado, será a mesma levada pelo arrematante, se imóvel, ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca em favor do credor.

XI - Considerar-se-á **preço vil** para os fins dispostos no art. 891 do CPC o lance que ofertar **valor inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem**.

XII - Os executados e respectivos cônjuges, se casados forem, e/ou na pessoa de seu representante legal, bem como eventuais: coproprietário; 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 **ficarão intimados sobre as datas designadas para o leilão por meio do respectivo edital**, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do CPC, e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do CPC.

XIII - Ficam todos cientes de que aquele que tentar impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito a penalidade prevista no art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da reparação do dano na esfera cível, nos termos do art. 186 do Código Civil.

XIV - Na eventualidade de ser frustrada, no próprio leilão, a arrematação de determinado lote, por não atendimento pelo arrematante de requisito necessário, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou.

XV - Caberá ao leiloeiro nomeado proceder com as emissões das guias de depósito judicial referentes aos pagamentos dos valores da arrematação.

XVI - O leiloeiro nomeado deverá diligenciar junto ao Juízo de forma a viabilizar a assinatura do respectivo auto de arrematação em momento oportuno.

Designo, desde já, o dia **29 de outubro de 2024, a partir das 14h, para a realização do primeiro LEILÃO** do bem penhorado/avaliado/reavaliado. Não sendo alcançado lance igual ou superior ao valor da avaliação, deverá ser realizado **segundo leilão, no dia 30 de outubro de 2024, a partir das 14h**.

A Secretaria deverá realizar, **com urgência**, os seguintes atos:

1) **Intimar** o leiloeiro nomeado, **Sr. Cesar Augusto Bagatini**, a fim de efetuar todos os atos necessários à realização do leilão designado.

2) **Expedir, se necessário**, mandado/carta para reavaliação do bem penhorado, bem como para recolhimento dos bens móveis em depósito informado pelo Leiloeiro o qual ficará nomeado como FIEL DEPOSITÁRIO, oportunidade em que o(s) executado(s), não cientificados pela publicação, será(ão) intimado(s) do leilão.

2.1) Caso o(a) devedor(a) não seja cientificado(a), nos termos do parágrafo anterior, sua intimação poderá ocorrer por carta registrada, edital ou outro meio idôneo.

2.2) Observe-se, que deverá ser intimado, ainda, o cônjuge do(a) executado(a).

- 3) **Publicar** o edital do leilão junto ao Diário Eletrônico da Justiça Federal.
- 4) **Afixar** o aludido edital no placar do Fórum de Palmas e no mural desta Vara.
- 5) **Intimar** o(a) exequente sobre o leilão, bem como para, no prazo de 05 (cinco) dias:
 - 5.1) **apresentar** demonstrativo discriminado e atualizado do crédito;

5.2) **informar o(s) nome(s) e endereço(s) de eventuais terceiros interessados, a fim de viabilizar a cientificação das pessoas elencadas no art. 889 do CPC.**

Com as informações sobre os eventuais terceiros interessados, deverá a Secretaria promover a respectiva cientificação sobre o(s) leilão(ões), com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência

6) **Em deferência ao princípio da celeridade processual**, concedo força de ofício a esta decisão, a qual, caso seja necessário, deverá ser encaminhada, juntamente com os dados do imóvel penhorado/avaliado/reavaliado ("*Lote 06, Rua J-02, Quadra 01, Loteamento Jardim Janaina, Taquaralto, Palmas, com area de 450m², matricula n.º 64.488*"), via Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Sistema de Registro Eletrônico - SRE, ANOREG/TO, solicitando o encaminhamento a este Juízo, da certidão de inteiro teor da matrícula do(s) referido(s) imóvel(is).

Encontrando-se o Sistema de Registro Eletrônico - SRE, ANOREG/TO indisponível, expeça-se ofício, com urgência, ao Cartório de Registro de Imóveis, solicitando, no prazo de 05 (cinco) dias, certidão de ônus reais.

Intimem-se.

Palmas - TO, data certificada pelo sistema.

Documento eletrônico assinado por **GIL DE ARAÚJO CORRÊA, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **12109958v5** e do código CRC **639f204f**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GIL DE ARAÚJO CORRÊA
Data e Hora: 6/8/2024, às 18:12:17

5035261-55.2012.8.27.2729

12109958.V5