



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO

SECRETARIA DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO

**ATOrd 0000609-51.2018.5.05.0013**

RECLAMANTE: MILTON GOMES DA PENHA NETO

RECLAMADO: ANTONIO CARLOS MEDRADO DE ALMEIDA - ME E OUTROS (4)

## EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR

ATOrd 0000609-51.2018.5.05.0013

RECLAMANTE: MILTON GOMES DA PENHA NETO

RECLAMADO: ANTONIO CARLOS MEDRADO DE ALMEIDA - ME E OUTROS

### IMÓVEL DE MATRÍCULA 31.233

O Excelentíssimo Dr. JULIO CEZAR MASSA OLIVEIRA, JUIZ DO JUÍZO DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO DO EGRÉGIO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO, faz saber a todos aqueles que virem ou dele notícia tiverem, que com a publicação deste edital fica aberto o procedimento de ALIENAÇÃO JUDICIAL, destinada à alienação de imóvel na modalidade ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR, nos termos dos artigos 879 e 880 do CPC, bem como dos artigos 1º ao 14º, parágrafo único, do Provimento Conjunto GP-CR TRT nº 07/2023.

Por este EDITAL ficam todos os credores devidamente intimados da abertura do presente procedimento de alienação na modalidade alienação particular do bem imóvel abaixo especificado. Ficam, ainda, cientificados da presente execução e da alienação judicial, caso ainda não o tenham sido por outra via, os sujeitos indicados no art. 889 CPC.

#### 1 – DO OBJETO:

DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel, matrícula nº 31.233, constituído de 03 (três) quartos, uma sala, sanitário, copa-cozinha e quintal murado, edificada em uma área de terra própria que mede 10m de frente por 30m de frente a fundo, ou seja, 300m², área que corresponde ao lote 04 da quadra D do Loteamento Parque Guaraça, Feira de Santana - BA, área construída de 71,40m².

Registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Feira de Santana/BA. Inscrição Municipal nº 01.07.117.00293.

**VALOR DA AVALIAÇÃO ORIGINAL DO BEM E DATA DA AVALIAÇÃO ORIGINAL: R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais) em 18/12/2021. Reavaliado em R\$300.000,00 (trezentos mil reais). Data da Reavaliação: 20/05/2024 (Id af00e7e).**

Observações:

1-Fotografia de ID 3e9ef6a, b486b1e, 7bc8ae0, 391dc7def2d3116.

2-Existe uma construção descrita no Auto de Reavaliação (ID6159386) que não foi averbada na certidão de matrícula do imóvel, conforme certidão de ID 1fab82b (art. 10, inciso X, c /c art. 17, §9º, do Provimento Conjunto TRT5 GP/CR nº1 de 2020)

LOCALIZAÇÃO: Lote 04 da quadra D do Loteamento Parque Guaraça, Feira de Santana – BA.

PENHORA REALIZADA EM: 18/12/2021 (ID a8544b9)

Data do Registro da Penhora: 10/01/2022 (ID 1fab82b).

Data da Ciência da Penhora: janeiro de 2022 (ID 4f319fc).

DATA DE AUTUAÇÃO DO PROCESSO: 16/10/2018

DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO: 31/08/2019 (ID a972b6)

DATA DA SENTENÇA: 31/05/2019 (ID a51f0c1)

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: Euribes de Lira Sampaio (CPF 087.941.115-53 )

## 2 – RESPONSABILIDADES DECORRENTES DA AQUISIÇÃO

O imóvel ofertado à venda por intermédio do presente edital será alienado no estado em que se encontra, não cabendo à Justiça do Trabalho qualquer responsabilidade quanto a consertos, encargos sociais ou encargos de transferência patrimonial, ônus estes que ficarão a cargo do adquirente.

O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões /descrição do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para desistência, anulação da compra, compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização e despesas decorrentes a cargo do adquirente.

O adquirente arcará também com as despesas para averbação de eventuais benfeitorias não registradas. Não cabe, ainda, a alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição do adquirente a prévia verificação do estado de conservação e das especificações dos bens oferecidos por meio do presente edital.

Tratando-se a alienação judicial por iniciativa particular de modo originário de aquisição de propriedade, o adquirente receberá o imóvel livre de impostos cujo fato gerador seja a propriedade (IPTU e/ou ITR), o domínio útil ou a posse, e de taxas de prestação de serviços (água, energia, telefonia e outros) relativos ao bem adquirido, conforme preconiza o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN).

Não serão de responsabilidade do adquirente quaisquer ônus relativos aos direitos reais de garantia sobre o bem imóvel.

Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, na forme disposta no §1º do art. 908 do CPC.

São de responsabilidade pessoal do proprietário anterior os créditos que recaem sobre o bem arrematado enquanto esse não estiver disponível para posse.

### 3 - HABILITAÇÃO

Serão admitidos como lançadores pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional, que nos termos do art. 890 do CPC, estiver na livre administração de seus bens, à exceção dos tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes (quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade), os mandatários (quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas), os membros do Poder Judiciário, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, os escrivães e os demais servidores e auxiliares da Justiça. A identificação das pessoas físicas, que se habilitarem como lançadoras, será atestada através de documento de Identidade (RG) ou qualquer documento oficial de identificação civil, com foto. As pessoas jurídicas serão representadas por quem os estatutos indicarem, devendo apresentar, no ato da aquisição, cópia do contrato social com sua última alteração, estatuto atualizado e comprovante de CNPJ. Estão impedidas de participar da alienação por iniciativa particular as pessoas físicas e jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em alienações judiciais anteriores, inclusive o não pagamento integral do valor do lance; aquelas que criaram embaraços como arrematantes, em processo de quaisquer das Varas do Trabalho do TRT5; magistrados, servidores e prestadores de serviços do TRT5,

bem como seus respectivos cônjuges, companheiros ou dependentes; as que não efetuaram o cadastro referido no § 2º do art. 16 do já citado Provimento Conjunto, além daquelas definidas na lei.

#### 4 – PREÇO MÍNIMO, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO

O imóvel posto à venda por intermédio do presente edital foi avaliado/reavaliado com o preço de **Reavaliado em R\$300.000,00 (trezentos mil reais)** - **Data da Reavaliação: 20/05/2024**, conforme Auto de Vistoria e Avaliação (Id 41efa3e), sendo que a venda será realizada pela melhor proposta, se homologada pelo juízo, observados os termos do artigo 1º do Provimento Conjunto GP /CR nº 07/2023 deste Regional, garantindo-se ao(s) leiloeiro(s) que intermediarem a venda o pagamento da comissão no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o preço de venda, a ser paga pelo adquirente, montante este que deverá ser acrescentado ao valor da proposta apresentada, não sendo desta subtraído.

Prazo em que a alienação deve ser efetivada durante 30 dias corridos; Forma de publicidade: por meio de divulgação nos sites do TRT5 e dos Leiloeiros Oficiais e em pelo menos um marketplace de grande acesso, a cargo dos leiloeiros;

O preço mínimo foi fixado em R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais), que corresponde a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação (Id 4aae1a6 - Despacho), não se admitindo a redução deste valor. A venda poderá ser feita à vista ou de forma parcelada. Admitindo-se o parcelamento, deverão ser observados os critérios a seguir:

Condições de pagamento: à vista ou de forma parcelada, sendo que, caso opte pelo parcelamento, o licitante deverá realizar o pagamento de sinal de, pelo menos, 30% do valor da proposta.

Na hipótese de aquisição de forma parcelada, as parcelas deverão de ser mensais, iguais, sucessivas e superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), admitido-se pagamento inferior apenas em relação a última parcela no montante correspondente ao saldo remanescente;

Será admitido parcelamento pelo período máximo de até trinta meses, hipótese em que o saldo devedor estará sujeito à correção pelo índice IPCA-A, conforme a faixa de preço estabelecida no edital;

Garantias: na hipótese de pagamento parcelado, os imóveis adquiridos serão gravados com hipoteca judicial até integral adimplemento do valor do lance (art. 895, § 1º, CPC).

O adquirente terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após a homologação da alienação, para efetuar o pagamento do valor integral da venda, na hipótese de venda à vista, ou do valor da entrada, em caso de venda parcelada, à disposição da conta judicial (Nº 05418137-8), Banco (CEF-104), Agência (1509) Secretaria de Execução e Expropriação. A comissão de corretagem é de 5% do valor total da alienação, a qual será devida aos Leiloeiros a ser pago também no prazo de 24h. Os honorários dos Leiloeiros, a cargo do adquirente, deverão ser pagos em conta judicial Nº 05418137-8 , Banco CEF-104, Agência 1509 mesmo prazo supra previsto para o pagamento do lance integral ou do sinal. A Comissão dos (as) leiloeiros(as) deve ser rateada de modo que 70% (setenta por cento) se destine ao(à) leiloeiro(a) da proposta vencedora e 30% (trinta por cento) restantes partilhados em frações iguais entre os(as) demais leiloeiros (as) que efetivamente apresentarem propostas válidas e tiverem comprovado nos autos ter providenciado a publicação da oferta em, pelo menos, um marketplace de grande acesso, durante três dias alternados.

## 5 - CONDIÇÕES DE VENDA

A apresentação de proposta vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente: perda do sinal dado em garantia em favor da execução e também da comissão paga ao leiloeiro, impedimento de participar em futuras hastas públicas neste Regional, bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP).

A aquisição de bem imóvel em processo judicial é originária, razão pela qual não há que se falar em responsabilidade do adquirente pelos débitos tributários que recaiam sobre ele até a data da alienação, especialmente os de natureza *propter rem*, aí incluídas eventuais despesas condominiais. Assim, os eventuais débitos tributários ou despesas de condomínio constituídas até esta data e incidentes sobre o bem apenas se sub-rogam no preço oferecido, observada a ordem de preferência. Inteligência do parágrafo único do artigo 130, do CTN, e do § 1º do artigo 908 do CPC.

Caberá ao adquirente tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao adquirente tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

## 6 - PRAZO, LOCAL E HORÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

Os interessados devem apresentar suas propostas a partir do dia 08/07/2024 até o dia 09/09/2024. Todas as propostas deverão ser encaminhadas para o endereço eletrônico institucional deste NEX (trt\_nhp@trt5.jus.br), que providenciará a respectiva inserção nos autos do processo. O e-mail deve conter menção ao número do presente processo, além da proposta, dados pessoais, endereço completo e telefone para eventual contato.

## 7 - DAS PROPOSTAS

A proposta apresentada pelo licitante, Pessoa Física ou Jurídica, deve conter:

7.1 - Nome, CPF/CNPJ, endereço e telefone do licitante;

7.2 - Preço total ofertado, expresso em algarismo e por extenso, em moeda corrente do país, sem emendas, rasuras, ressalvas ou entrelinhas que possam levar a dúvidas interpretações;

7.3 - Declaração expressa da forma de pagamento, se à vista ou parcelamento e, neste último caso, qual o valor da entrada;

7.4 - Declaração expressa de que tem conhecimento do estado físico do imóvel, bem como de que correrão por sua conta e risco as despesas e as providências visando à alteração do seu estado de conservação;

7.5 - Declaração expressa de que o licitante se submete a todas as condições deste Edital de alienação por iniciativa particular;

7.6 - Local, data e assinatura do licitante ou do seu procurador;

7.7 - No caso de proposta de Pessoa Física assinada por procurador, a procuração deve ser outorgada em instrumento público e anexada à proposta;

7.8 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica assinada por procurador, a procuração outorgada em instrumento público e o documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detêm poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta;

7.9 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica, deve ser anexado à proposta o ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do licitante.

## 8 – APURAÇÃO DAS PROPOSTAS

No primeiro dia útil seguinte ao termo final do prazo de apresentação das propostas, os leiloeiros deverão anexar aos autos as propostas recebidas.

A fim de garantir o sigilo das propostas, estas somente poderão juntadas aos autos apenas após o término do prazo descrito no item 6 acima. Em caso de igualdade no valor ofertado terá preferência a proposta que contemple pagamento à vista ou em menor número de parcelas. Nos termos do artigo 895 do CPC, havendo duas propostas com o mesmo valor, prevalecerá a que importar em pagamento em menos parcelas ou, se idênticas às condições, a que tiver sido apresentada primeiro. Casos omissos serão deliberados e decididos pelo Juízo da Coordenadoria de Execução e Expropriação.

## 9 – DESCLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS

Serão desclassificadas as propostas que:

9.1- Não estiverem corretamente preenchidas, conforme estipulado neste Edital;

9.2 - Não atendam às exigências deste Edital;

9.3 - Forem apresentadas fora do prazo e do horário estipulados neste Edital;

9.4 - Condicionarem suas ofertas a quaisquer outras condições não previstas neste Edital, ou a outras propostas ou fatores também não previstos;

9.5 - Apresentarem o valor total da proposta inferior ao Valor de Venda constante do item 4 deste Edital;

9.6 - Apresentarem dúvidas na modalidade de pagamento: se à vista ou parcelamento;

9.7 - Contenham divergência de números, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais, que possam acarretar dúvidas interpretações;

9.8 - Forem apresentadas sem assinatura física ou digital;

9.9 - Tenham sido preenchidas de forma ilegível.

## 10 – PENALIDADES

Na hipótese de não pagamento do lance de bem adquirido à vista, o licitante estará sujeito a incidência de multa de 20% sobre o valor da arrematação e retorno dos bens à alienação judicial, quando poderão ser convocados os proponentes representantes das melhores propostas, em ordem sucessiva, a critério do Juízo.

Na hipótese de parcelamento, o não pagamento do lance ou sinal no prazo assinalado no edital, sujeitará o licitante a multa de 25% sobre o valor da arrematação, sendo que no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, a multa incidirá no percentual de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

As penalidades supramencionadas serão revertidas em favor dos credores habilitados no REEF.

Aquele(a) que desistir da arrematação sem autorização legal para tanto, não efetuar o depósito do valor integral, do sinal ou de parcelas da arrematação, além de incorrer nas penalidades pecuniárias previstas nos arts. 45 e 46 do Provimento Conjunto GP-CR TRT nº 07/2023, arcará ainda com o pagamento da comissão devida ao(à) leiloeiro(a), será excluído do cadastro de arrematantes pelo prazo de 3 (três) anos, e poderá ser responsabilizado penalmente, conforme o disciplinado no art. 358 do Código Penal.

## 11 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente edital vigorará a partir de sua publicação no DEJT. Integram o presente edital, para todos os efeitos legais, o conteúdo das certidões cartorárias respectivas, disponíveis para visualização nos autos do processo em epígrafe.

Notícia referente a esta alienação por iniciativa particular deverá ser divulgada no sítio do Tribunal Regional do Trabalho ([www.trt5.jus.br](http://www.trt5.jus.br)), com link específico para acesso direto ao presente edital, bem como dos arquivos que possibilitam a visualização fotográfica do imóvel.

Os Leiloeiros deverão ser notificados por intermédio dos endereços eletrônicos (e-mail) cadastrados perante a Secretaria de Execução e Expropriação, com determinação de confirmação de recebimento. Da notificação

deverá constar que aos Leiloeiros compete divulgar o presente edital de alienação por iniciativa particular nos seus sites, inclusive com arquivos que possibilitem a visualização fotográfica do imóvel.

A Carta de Alienação do imóvel para o devido registro imobiliário será entregue ao adquirente após o transcurso do prazo de 8 (oito) dias úteis, mediante comprovação do pagamento do valor integral do preço. Em caso de deferimento da alienação com pagamento parcelado, se ao adquirente interessar a expedição imediata de Carta de Alienação, arcará com os custos de averbação premonitória junto ao cartório de registro de imóveis de que o bem garantirá as remanescentes parcelas do preço, custeando, também, a baixa do ônus real após a regular quitação das parcelas, obtendo, para tanto, mandado de liberação.

SALVADOR/BA, 28 de junho de 2024.

JULIO CESAR MASSA OLIVEIRA

Magistrado

SALVADOR/BA, 01 de julho de 2024.

**JULIO CESAR MASSA OLIVEIRA**

Magistrado