

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Responsável: Thiago Henrique de Brito Nascimento, Corretor de Imóveis, CRECI/SP 168.896F 45.035J, nos termos da Portaria GP nº 81/2014, em conformidade com o artigo 2º do Provimento GP-CR nº 04/2014 (Alterado pelo Provimento GP-CR Nº 002/2020).

Site: www.thiagobritoimoveis.com.br

Emails: contato@thiagobritoimoveis.com.br / thbnascimento@gmail.com

Telefone: (13) 99777-5410

CONDIÇÕES GERAIS DA ALIENAÇÃO:

1 - LOCAL E MODALIDADE: CONCORRÊNCIA PÚBLICA EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA.

2 - PERÍODO DE RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 60 dias corridos, sendo:

• **CONCORRÊNCIA PÚBLICA ELETRÔNICA:** 30 (trinta) dias corridos.

Início do recebimento de propostas: 17/02/2025

Encerramento do prazo: 17/03/2025, às 16:00

Forma de Recebimento das Propostas: As propostas de arrematação deverão ser apresentadas no período supra indicado **exclusivamente através da plataforma www.thiagobritoimoveis.com.br**, mediante a realização de “cadastro prévio” e “habilitação”, sob pena de não serem conhecidas. O referido “cadastro” e “habilitação” serão obtidos através do atendimento às seguintes condições:

A - Não poderão alegar desconhecimento das condições de venda, fixadas pelo edital de alienação, e de utilização da plataforma, assumindo os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas de conexão particular à internet, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

B - O cadastro para obtenção de “login” e “senha” para acesso à plataforma, implicará em expressa anuência às regras do Edital de Alienação e de utilização da plataforma, e demais diretrizes previstas no ANEXO I.

Encerramento: Após o encerramento do período de recebimento de propostas de arrematação supra indicado, o Corretor nomeado apresentará nos autos o “MAPA DE CLASSIFICAÇÃO”, contendo todas as propostas de arrematação recebidas.

-
- **VENDA DIRETA (PRAZO SUPLEMENTAR):** 30 (trinta) dias corridos.

Encerramento do prazo: 17/04/2025, às 16:00.

Venda Direta: Os bens que não receberem propostas válidas na “CONCORRÊNCIA PÚBLICA” poderão ser imediatamente alienados ao primeiro licitante que formular proposta que atenda às condições fixadas pelo edital (valor mínimo e quantidade de parcelas). A homologação de proposta de arrematação recepcionada na fase de “Venda Direta” não está condicionada ao término do prazo máximo de atuação concedido ao Corretor Judicial.

Forma de Recebimento das Propostas: Nessa fase as propostas de arrematação poderão ser apresentadas pela plataforma www.thiagobritoimoveis.com.br ou pelos e-mails contato@thiagobritoimoveis.com.br / thbnascimento@gmail.com.

3 - VALOR MÍNIMO: 60% (Sessenta por cento) do valor da avaliação, salvo disposição diversa indicada à margem do respectivo lote.

4 - FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA, no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias a contar da intimação da homologação da proposta vencedora, ou, PARCELADO, apenas no caso de IMÓVEIS, com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e saldo remanescente em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, atualizadas monetariamente pelo índice IPCA-E (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).

5 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS: Será considerada vencedora a proposta que resultar no maior valor acima do “preço mínimo” fixado para o bem. Propostas “À VISTA”, ou com o menor número de parcelas, preferem às propostas parceladas, nos termos do parágrafo 7º do artigo 895 do CPC. Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se a seguinte ordem: a) o pagamento à vista; b) a proposta com menor número de parcelas. Havendo propostas idênticas, a que tiver sido recebida em primeiro lugar.

6 - DOS HONORÁRIOS: O adquirente pagará ao Corretor responsável a importância de 5% (cinco por cento) do preço da alienação no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a homologação da proposta, por meio de transferência bancária, em conta a ser indicada pelo corretor responsável. Os referidos honorários não integram (não estão inclusos) no preço, e este não será devolvido ao adquirente em nenhuma hipótese, salvo se a alienação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do proponente. A partir da publicação deste Edital, na hipótese de adjudicação do(s) bem(s) pelo(a) exeqüente ou remição da dívida, este(a) ficará responsável pela integralidade da comissão do corretor responsável.

7 - PARCELAMENTO DO ARTIGO 895, PARÁGRAFO 1º, DO CPC: As propostas deverão ser apresentadas pelo e-mail “thbnascimento@gmail.com”, e não havendo propostas mais vantajosas, serão apreciadas pelo juízo ao final do certame. O seu

recebimento não interrompe ou suspende o curso/prazos da alienação, e tampouco vinculam o juízo.

8 - PROPOSTA CONDICIONAL: Propostas que não atendam às condições fixadas pelo edital, inclusive quanto a: “valor mínimo”, “quantidade de parcelas” ou estejam “condicionadas” poderão ser recepcionadas na modalidade “condicional”, por meio do e-mail “thbnascimento@gmail.com”. O recebimento de propostas na modalidade “condicional” não interrompe ou suspende o curso/prazos da alienação e tampouco vinculam o juízo.

9 - HOMOLOGAÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA: A alienação dos bens será formalizada por termo nos autos da execução, abrindo prazo para o arrematante vencedor realizar o recolhimento do valor proposto e honorários do corretor responsável, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da intimação.

10 - ÔNUS: Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional e do artigo 78 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, a aquisição por meio de alienação judicial (expropriação) tem natureza jurídica de AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, ou seja, o arrematante e o bem adquirido não respondem por nenhum débito que incida sobre o bem (seja ele móvel ou imóvel), especialmente IPTU, IPVA, MULTAS E JUROS, DÉBITOS CONDOMINIAIS, que são de responsabilidade do(a) executado(a), nos termos dos artigos 1.430 do Código Civil e 908, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil.

I - HIPOTECA: Estando o imóvel gravado por hipoteca, esta será cancelada após a expropriação, nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil.

II – BAIXA DE ÔNUS: Com o registro da carta de alienação/arrematação, os ônus averbados à margem da certidão de ônus reais (certidão de matrícula) deverão ser cancelados pelo Oficial do Registro de Imóveis.

III – DESVINCULAÇÃO DE ÔNUS: A recusa à desvinculação dos débitos fiscais, condominiais e a inobservância da adequada base de cálculo para apuração do ITBI (Imposto de Transmissão de Bem Imóvel) caracterizará ato atentatório à dignidade da justiça, por se tratar de providências que decorrem de lei.

IV – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em caso de alienação fiduciária, eventual crédito sub-roga-se sobre o “preço” da arrematação.

11 - PROPOSTA APRESENTADA DIRETAMENTE NO PROCESSO: Por determinação expressa do artigo 1º do Provimento 4/2019, as expropriações devem obrigatoriamente ser promovidas pela DIVISÃO DE EXECUÇÃO ou por meio de ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, que sempre serão precedidas de edital de alienação com ampla publicidade. Propostas apresentadas diretamente nos autos, antes, durante ou após o certame, em homenagem à isonomia e publicidade, não serão conhecidas.

12 – DA ARREMATAÇÃO “COM CRÉDITOS”: Se o crédito dos exequentes for suficiente para a aquisição do bem na alienação por iniciativa particular, e os exequentes desejarem oferecer proposta de arrematação utilizando tal crédito, serão observadas as seguintes regras:

a) Na hipótese de o exequente ser o único credor trabalhista com crédito habilitado nos autos da execução em que foi determinada a alienação do bem penhorado, a arrematação com a utilização dos créditos somente será deferida se, por ocasião da realização da alienação por iniciativa particular, o exequente apresentar ao Corretor responsável a certidão atualizada do seu crédito, até o dia útil imediatamente anterior à data da alienação, bem como certidão que comprove ser ele/a o único credor trabalhista com crédito habilitado nos autos em que foi determinada a alienação do bem penhorado, tendo em vista o disposto no § 1º do art. 892 do Código de Processo Civil (“Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente”);

b) Na hipótese de existir mais de um credor trabalhista com crédito habilitado nos autos em que foi determinada a alienação do bem penhorado, a arrematação com a utilização dos créditos somente será deferida se todos os credores trabalhistas se fizerem presentes, pessoalmente ou devidamente representados por procurador com poderes específicos para tal ato, e manifestarem o desejo de arrematar conjuntamente o bem, hipótese na qual cada um deles adquirirá uma parte ideal proporcional ao seu crédito, cabendo-lhes pagar proporcionalmente a comissão fixada ao Corretor Judicial.

c) Na hipótese da alínea anterior, caso não haja a concordância de arrematação conjunta de todos os credores, será indeferida a arrematação por crédito.

d) Na hipótese da alínea “b”, em que a arrematação será feita coletivamente por todos os credores trabalhistas, os interessados e/ou seus procuradores deverão informar ao Corretor responsável sobre a aquisição coletiva naqueles exatos moldes, apresentando ao gestor nomeado as respectivas procurações e certidões atualizadas dos seus créditos, até o dia útil imediatamente anterior à data da alienação, bem como certidão que comprove serem eles/as os únicos credores trabalhistas com créditos habilitados no processo piloto.

13 - ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO DOS BENS: A arrematação será realizada no estado de uso e conservação em que se encontram, sendo de exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação /levantamento antecipado quanto aos ônus, ocupação, viabilidades, restrições legais, urbanísticas e ambientais, inclusive, permissões, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à remoção, embalagem, transporte e qualquer informação que se julgue necessário.

14 - “AD CORPUS”: As medidas indicadas são meramente enunciativas. A arrematação de imóvel não abrangerá bens móveis que se encontram em seu interior, salvo disposição expressa em sentido contrário.

15 – DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO, INADIMPLEMENTO E MORA DO ARREMATANTE: Ressalvada a hipótese do artigo 903, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil, a proposta de arrematação é irrevogável e irretratável e vincula o proponente. A ausência do depósito (inadimplemento) acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da integralidade da comissão devida ao corretor responsável, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 20% (vinte por cento) sobre o valor da venda, com a execução do valor remanescente, que poderá ser dirigida ao patrimônio dos adquirentes, com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando-se qualquer intimação para tanto.

16 - DOS RECURSOS: Os embargos à arrematação, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil, não terão efeito suspensivo, considerando-se ela perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a serem julgados procedentes os embargos. O prazo para eventuais embargos à arrematação ou adjudicação passará a fluir da data da alienação, independentemente de nova notificação.

17 – VISTORIA. Fica, desde já, autorizada a visita do imóvel pelos interessados, desde que acompanhados pelo CORRETOR ou por quem for por ele indicado, devendo ser apresentada cópia do presente despacho, devidamente assinada por este Juízo, à qual se dá força de MANDADO JUDICIAL, que possibilita o ingresso e a visita do imóvel a ser alienado. É vedado aos depositários criar embaraços à visita do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária.

18 - DA EVICÇÃO: I - Constitui ônus do Arrematante o acompanhamento da expedição da carta de alienação/arrematação junto ao cartório, e seu imediato registro. Qualquer dificuldade quanto a: obter /localizar o bem móvel ou imóvel, registro da carta de arrematação/alienação, imitir-se na posse, deverão ser imediatamente comunicadas ao juízo responsável para as providências cabíveis. II - O Corretor nomeado não responde pela evicção, atuando como mero mandatário, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), bem como, também, por indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza.

19 - REMIÇÃO DA EXECUÇÃO ou ACORDO: A partir da nomeação, em caso de remição da dívida ou acordo, que se frise, admitidos até a formalização da venda judicial (data da comprovação do depósito da proposta pelo arrematante), fará jus o corretor, conforme previsão do PROVIMENTO GP-CR N° 04/2014 (Alterado pelo Provimento GP-CR nº 002 /2020), ao percentual fixado por este Juízo de 2,5% sobre o valor da avaliação do bem, limitado a R\$ 5.000,00, considerando-se que o trabalho

que antecede a alienação pelo corretor deve ser devidamente remunerado, como despesas de publicação, deslocamentos para visitação, obtenção de documentos públicos (p. ex as matrículas dos imóveis ou certidões do Detran), comunicação formal de eventuais credores do artigo 889 do CPC, dentre outros.

20 - DA PREFERÊNCIA PELA AQUISIÇÃO GLOBAL: A arrematação global prefere à individual, nos termos do disposto no artigo 893 do CPC.

21 - PRODUTOS CONTROLADOS: Para arrematação dos produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. combustível, inflamáveis, remédio, produtos bélicos, dentre outros), o licitante deverá atender às regras impostas pelo órgão responsável e legislação em vigor.

22 - DESPESAS QUE INCIDEM NA ARREMATAÇÃO: Todas as providências e despesas referentes à transferência de imóveis e veículos, tais como registro da carta de arrematação/alienação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, registros, averbações, retificação de área e outras eventuais despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção e/ou reformas não averbadas e, ainda, despesas com a remoção de bens móveis, correrão por conta do arrematante ou adjudicante .

23 – RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO: Não obstante a previsão do artigo 7º, parágrafo 4º, da Resolução CNJ nº 236, de 13 de julho de 2016, que prevê a possibilidade de se deduzir a comissão do leiloeiro do produto da alienação, caso o valor da arrematação seja superior ao crédito do (a) exequente, o que resultaria na restituição do valor equivalente da comissão ao arrematante, previamente serão observados os termos da Recomendação GP/CR 01/2013 e Comunicado nº 13/2019-CR, que se referem ao remanejamento dos recursos para quitação de outras dívidas trabalhistas preexistentes.

24 - DAS OMISSÕES: Os casos omissos e havendo incidentes ocorridos por ocasião da expropriação serão resolvidos pelo Juízo mediante provocação.

25 - INTIMAÇÕES: O presente edital estará disponível na íntegra no site do Corretor nomeado, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC. A publicação deste despacho de nomeação e edital de alienação supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos, em especial ao(à) executado(a) e/ou sócios, inclusive aos cônjuges, quando for o caso. A publicação do edital valerá como EDITAL DE INTIMAÇÃO.

BENS DISPONÍVEIS – FÓRUM TRABALHISTA DE PIRASSUNUNGA

LOTE 1-01: N° PROCESSO: 0011104-63.2019.5.15.0136 – EXEQUENTE: L. O. S.; EXECUTADO: N. K. G. E OUTROS.

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel matriculado no CRI de Pirassununga/SP sob o nº 5.522, com a seguinte descrição: "Um lote de terreno, sob nº 6, da quadra G, situado no loteamento denominado "Vila Santa Fé" neste município e comarca, medindo 43,50 metros de frente, por 66,00 metros da frente aos fundos, com a área total de 2.871,00 metros quadrados, confrontando de um lado, com a chácara nº 5, de outro lado, com a chácara nº 7, e pelos fundos com a chácara nº 11, fazendo o lote acima, frente para a Rua 5".

LOCALIZAÇÃO: Rua São Francisco de Assis, 515, Vila Santa Fé, Pirassununga/SP

CADASTRO MUNICIPAL: 089035006001.

ÔNUS (INFORMATIVO): 1) Conforme Matrícula do imóvel emitida em 08/08/2024, não consta ônus.

OBSERVAÇÕES: 1) Conforme Laudo de Avaliação e Cadastro Imobiliário junto à Prefeitura local, o imóvel possui 216m² de área construída, e área de terreno de 2.871m².

AVALIAÇÃO: R\$450.000,00 (Quatrocentos e cinqüenta mil reais).

PROPOSTA MÍNIMA (60%): R\$270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais)

ANEXO I - REGULAMENTO PARA PARTICIPAÇÃO DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR
--

1. CADASTRAMENTO OBRIGATÓRIO:

1.A – Por se tratar de alienação na modalidade exclusivamente eletrônica, os interessados deverão obrigatoriamente realizar o cadastro na plataforma www.thiagobritoimoveis.com.br ficando ciente de que seu cadastro implicará na integral aceitação das disposições do Provimento GP-CR Nº 04/2014 de 28 de novembro de 2014, alterado pelo Provimento GP-CR nº 002/2020 do TRT da 15ª Região, dos Termos de Uso da Plataforma www.thiagobritoimoveis.com.br e demais condições dispostas neste edital de alienação.

1.B - Após o cadastramento, deverão ser remetidos através do e-mail “contato@thiagobritoimoveis.com.br” os seguintes documentos:

No caso de Pessoa Física:

- a) Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos);
- b) Cadastro de pessoa física (CPF);
- c) Comprovante de estado civil (certidão de casamento ou de nascimento para solteiros);
- d) Comprovante de residência em nome do interessado.

No caso de Pessoa Jurídica:

- a) Último contrato social ou alteração consolidada.
- b) Cartão do CNPJ.
- c) Do Administrador da empresa: carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos).
- d) Do Administrador da empresa: Cadastro de pessoa física (CPF).
- e) Do Administrador da empresa: Comprovante de residência.

1.C - Os documentos referidos no item 1.B deverão ser recepcionados 48 (Quarenta e oito) horas antes do encerramento da alienação, sob pena de não ser efetivada a “validação” do cadastro efetuado, impossibilitando sua participação.

1.D – Não haverá possibilidade de cadastro presencial.

1.E - O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste edital, assim como pelas propostas ofertadas com seu login e senha.

1.F – DA REPRESENTAÇÃO: Caso o licitante participe da alienação através de representante, fazendo uso do cadastro/login deste, fica obrigado a apresentar “DECLARAÇÃO”, assinado por ambos, apresentando qualificação completa e percentual de cada licitante, através do e-mail contato@thiagobritoimoveis.com.br, no prazo máximo e improrrogável de 1 (uma) hora após o encerramento do certame, sob pena da carta de alienação/arrematação ser confeccionada em favor do titular do cadastro.

1.G - ARREMATAÇÃO POR MAIS DE UM LICITANTE: Para que a arrematação seja realizada por mais de um licitante (comprador), basta a realização de um “único cadastro”, devendo ao final do certame, ser enviado através do e-mail contato@thiagobritoimoveis.com.br, “REQUERIMENTO” assinado pelo titular do cadastro, juntamente com os demais licitantes, informando a qualificação completa e a respectiva proporção da aquisição, no prazo máximo e improrrogável de 1 (uma) hora após o encerramento do certame, sob pena da carta de alienação/arrematação ser confeccionada em favor do titular do cadastro.