



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
COORDENADORIA DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO
CumPrSe 0000269-74.2022.5.05.0011
REQUERENTE: JUSSIMEIRE CIQUEIRA OLIVEIRA
REQUERIDO: ALTOGIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS REPRESENTACOES
E TRANSPORTES S/A E OUTROS (17)

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR

REFERENTE AO PROCESSO Nº: 0001497-24.2016.5.05.0196

A Excelentíssima **JUÍZA COORDENADORA DA COORDENADORIA 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 3º, V, 18, 30, 54 e 55 e do Provimento Conjunto GP-CR TRTnº 001/2020.

Por este EDITAL ficam todos os credores devidamente intimados da abertura do presente procedimento de alienação na modalidade por 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. 889CPC.

1 - DO OBJETO: DESCRIÇÃO DO BEM

Uma área de terra de 398,47 Ha, denominada Fazenda Kágados, localizada na microrregião de Feira de Santana -Ba, no município de Ipecaetá, da Comarca de Santo Estevão-Ba.

Matricula n.º 6.328, conforme Escritura Publica de Compra e Venda, emitida pelo Cartório da Comarca de Santo Estevão -Ba.

Confrontações: NORTE: Com terras da Empresa Rural Manoino Ltda, de Pedro Calmon- SUL: Com terras Remanescentes- LESTE: Deraldo Oliveira Alves /Solon Ribeiro Brandão - OESTE: Com Renato Santos Silva(Lagoa da Cruz) e Herdeiros de Jose Simões Borges - Faz. Flores.

Descrição: Trata-se de uma área com 20% de reserva florestal (mata) com presença de várias espécies de madeira de lei, tais como: Massaranduba, Ipê, Barauna, Angico, Aroeira entre outras, o restante com pastagens formadas por capim urocloa, brachiaria, Green Panic e buffel, em bom estado porém necessitando de tratamentos culturais. Possui 01 poço artesiano com boa vazão, que abastece os reservatórios de cimento, e possui também aguadas escavadas no solo (tipo barreiro) e uma represa com grande capacidade de armazenamento de água. Possui energia elétrica trifásica, Sinal de comunicação via celular. A fazenda Kágados e Tiririca possui benfeitorias (construções/instalações) tais como: Casa sede, casas de colono, curral, galpão/depósitos, reservatórios de cimento, aguadas, cercas com arame liso e farpado.

BENFEITORIAS – CONSTRUÇÕES /INSTALAÇÕES

01 - casa sede, com 415m², possuindo 4 quartos, 2 salas, cozinha, sanitário, varanda, salão de festa, construída de blocos, telhas cerâmica comum, piso de cerâmica e parte de lajota (tijolinho), forro de madeira, reboco, pintura com tinta comum, em regular estado de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas;

01 casa de colono, com 3 quartos, 2 salas, cozinha e sanitário, piso de lajota, construída de tijolos (alvenaria) e coberta com telhas cerâmicas comuns, forro de pvc, possuindo instalações elétricas e hidráulicas, com dois depósitos pequenos anexo, numa área de 145m², em regular estado de conservação;

01 casa de administrador, construída de alvenaria, com 2 quartos, sala, cozinha, sanitário, varanda, piso de cerâmica e lajota, forro de madeira, reboco, pintura com tinta comum, esquadria de madeira, em regular estado de conservação, com área de 120m²;

01 casa de vaqueiro com 66m², construída com alvenaria, com 2 quartos, 2 salas, cozinha, sanitário, varanda, piso cimentado, coberta com telhas comum, em regular estado de conservação;

01 poço artesiano com 100 metros de profundidade, acoplado a motor elétrico, com boa vazão;

04 bebedouros de cimento, redondos, sendo 01 com capacidade para 20m³, 02 com capacidade para 10m³ e 01 com capacidade para 5m³;

02 bebedouros de cimento, retangular, com capacidade para 6m³ cada;

01 curral de cordoaria (cabo 4) e parte de ripão, com 4 divisões, além de parte coberta com telhas cerâmica, com tronco e balança Texas com capacidade para 3 toneladas, numa área de 200m², em regular /bom estado de conservação;

15 km de cercas perimetrais divisórias com 4 fios de arame farpado, estacas e postes com espaçamento variado, em regular estado de conservação;

02 km de cercas divisórias com 4 fios de arame liso, estacas a cada 3 metros, em bom estado de conservação;

10 aguadas escavadas no solo (tipo barreiro) com media capacidade de armazenamento de água;

01 represa com grande capacidade de armazenamento de agua, em bom estado;

3.000 metros de rede de distribuição de água;

300 ha de Pastagens (Urocloa, brachiaria decumbens, greenpanic, buffel e pouco colonião) necessitando de tratos culturais;

02 reservatórios de cimento, cobertos, capacidade 20m³ cada.

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 adquirente também arcará com as despesas para averbação de eventuais benfeitorias não registradas e todas as demais especificadas no edital, nos termos do multicitado Provimento Conjunto nº 001/2020.

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.

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.

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 (em 24/11/2020), com o preço de R\$ 9.333.502,10 (nove milhões conforme laudo de trezentos e trinta e três mil quinhentos e dois reais e dez centavos), avaliação de id 8e4a8b4, sendo que a venda será realizada pela melhor proposta, se homologada pelo juízo, observados os termos do artigo 18 do Provimento Conjunto GP /CR nº 001/2020 deste Regional, garantindo-se aos leiloeiros oficiais credenciados 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. **O preço mínimo foi fixado em R\$7.466.801,68 (sete milhões quatrocentos e sessenta e seis mil oitocentos e um reais e sessenta e oito centavos), que corresponde a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, não se admitindo a redução deste valor.**

A venda poderá ser feita à vista ou de forma parcelada, admitindo-se o parcelamento em até seis meses, sempre com entrada mínima correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da alienação, e o restante em, no máximo, 6 (seis) prestações mensais, devidamente corrigidas pelo IPCA.

Se deferido o parcelamento, o valor ainda devido será garantido com hipoteca incidente sobre o próprio imóvel.

A critério do juízo da execução, poderão ser exigidas do adquirente outras garantias como fiança bancária ou garantia real.

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, em conta judicial à disposição da Coordenadoria de Execução e Expropriação.

A comissão de corretagem é de 5% do valor total da alienação, a qual será devida aos leiloeiros.

Os honorários dos Leiloeiros, a cargo do adquirente, deverão ser pagos em conta judicial no mesmo prazo supra quando se tratar de venda à vista, observando-se o pagamento proporcional de honorários na hipótese de parcelamento e nos mesmos moldes deste.

Os honorários devem ser rateados em frações iguais entre aqueles Leiloeiros 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 **23 /05/2022 a 06/07/2022 (45 dias corridos)**.

Todas as propostas devem ser enviadas através do e-mail do leiloeiro, conforme publicado no site do leiloeiro oficial credenciado nos quadros do Tribunal. No e-mail deve conter, além da proposta, os 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 como 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:

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

8.2 - Não atendam às exigências deste Edital;

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

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

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

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

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

8.8 - Forem apresentadas sem assinatura física ou digital;

8.9 - Tenham sido preenchidas de forma ilegível.

10 – PENALIDADES

Aquele que desistir da proposta já homologada, não efetuar o pagamento integral ou de qualquer parcela, sustar pagamentos ou condutas similares arcará com multa correspondente a 30% (trinta por cento) do valor total do lance – acrescido do valor devido a título de comissão do leiloeiro, sendo automaticamente excluído do cadastro de arrematantes pelo prazo de 3 (três) anos, além de poder ser responsabilizado penalmente, conforme o disciplinado no artigo 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.

O edital referente a esta alienação por iniciativa particular deverá ser divulgado nos sites do TRT5 e dos Leiloeiros Oficiais e em pelo menos um marketplace de grande acesso, a cargo dos leiloeiros.

Salienta-se que os registros fotográficos do bem se encontram nos autos e nos sites dos leiloeiros.

Os Leiloeiros deverão ser notificados por intermédio dos endereços eletrônicos (e-mail) cadastrados perante a Coordenadoria 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 10 (dez) 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, 18 de maio de 2022.

JAQUELINE VIEIRA LIMA DA COSTA
Magistrado