



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL
ATOrd 0001305-61.2013.5.10.0001
RECLAMANTE: ANDREIA LILIAN ROCHA DE PAIVA E OUTROS (1)
RECLAMADO: FROYLAN ENGENHARIA, PROJETOS E COMERCIO LTDA E OUTROS
(4)

TERMO DE CONCLUSÃO

Conclusão ao Exmo. Juiz(a) do Trabalho feita pelo(a) servidor(a) JULIANA DE PAULA NARCISO ROCHA, no dia 25/09/2024.

DESPACHO COM FORÇA DE EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

O Excelentíssimo Juiz do JUÍZO DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC), faz saber a todos aqueles que virem ou dele notícia tiverem, que com a publicação deste despacho com força de edital fica aberto o procedimento de **ALIENAÇÃO JUDICIAL destinada à alienação de imóvel na modalidade ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR**, nos termos dos arts. 879, inciso I, 880 e seguintes do CPC, bem como do art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho (CGJT/CSJT) e do artigo 172, inciso III, e 220 do Provimento Geral Consolidado da Corregedoria Regional nº 1/2021.

Por este EDITAL ficam todos os credores devidamente intimados da abertura do presente procedimento de alienação na modalidade por iniciativa particular do bem imóvel abaixo especificado.

Dessa forma, **autorizo** os leiloeiros e corretores credenciados neste Regional a promoverem a alienação por iniciativa particular (art. 880 do CPC combinado com o art. 172, inciso III, do Provimento Geral Consolidado do TRT10), com prazo de **30 dias corridos** para recebimento de propostas, a contar do dia 27/09/2024, observados o valor da avaliação, além da comissão do leiloeiro, e as seguintes condições de pagamento, garantias e comissão de corretagem:

Descrição do Imóvel: SPMW - Setor de Mansões ParkWay, Quadra 05, Conjunto 13, Lote 01, Fração F, Park Way, Brasília/DF - com área privativa de 1.875,00m², área comum de 625,00m², área total de 2.500,00m² e a respectiva fração ideal de 0,1250 do terreno e das coisas de uso comum, medindo 25,00 m pelos lados Leste e Oeste e 75,00m pelos lados Norte e Sul, limitando-se pelo lado Oeste com área comum, pelo lado Norte com a UNIDADE E, pelo lado Sul com UNIDADE G e pelo lado Leste com o Lote nº 02, do mesmo Conjunto, Quadra e Setor.

Matrícula e cartório de registro: matrícula Nº 10142 ([id. 8e330f9](#)), do 4º Cartório

de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Ocupação: Sim, o imóvel encontra-se locado e ocupado pelo terceiro interessado Centro de Educação Materno Infantil Conhecer Ltda e funciona como a escola Zigue Zar.

Valor da avaliação: R\$3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais).

Data da avaliação: 28/04/2023.

Hipoteca/ônus/penhora sobre o bem: Sim, penhora destes autos.

Comissão do Leiloeiro: 5% do valor da alienação, a cargo do adquirente.

Modalidade: **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**

Local de apresentação das propostas: site do leiloeiro

Data de início do recebimento das propostas: **27/09/2024.**

Data do término do recebimento das propostas: **27/10/2024.**

Lance mínimo: **70% da avaliação** (R\$ 2.660.000,00)

Observações adicionais:

Os débitos de IPTU, água e energia serão desvinculados do imóvel, na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN, ao passo que os débitos de condomínio e outros decorrentes de direito real de garantia serão quitados com o valor arrecadado com a alienação;

Caberá ao adquirente pagar os emolumentos e demais valores decorrentes da baixa das anotações e averbações, inclusive dos registros de penhoras e indisponibilidades pendentes e de cancelamentos dessas, bem como os emolumentos decorrentes do registro da alienação judicial, na forma do caput do art. 14 da Lei de Registro Públicos.

B) 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, estiverem na livre administração de seus bens, à exceção dos tutores, curadores, testamentários, administradores, síndicos ou liquidantes (quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade), os mandatários (quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados), os membros do Poder Judiciário, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, os escrivães e os demais servidores e auxiliares da Justiça (em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade).

A identificação das pessoas físicas que se habilitarem como proponentes 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 TRT10; magistrados, servidores e prestadores de serviços do TRT10, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros ou dependentes; além daquelas definidas na lei.

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

Caberá ao adquirente tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado, adotando todas as providências e arcando com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, inclusive 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.

C) DO OFERECIMENTO DE PROPOSTAS

O interessado deverá apresentar a proposta contendo: seus dados pessoais, endereço completo, e-mail e telefone para eventual contato. A proposta será apresentada pela internet, por meio do endereço eletrônico do leiloeiro/corretor nomeado, no período assinado no presente despacho, e deverá observar os parâmetros seguintes:

C.1) Do valor da proposta

Apenas propostas com valor igual ou superior a **70% da avaliação** serão aceitas na fase de alienação por iniciativa particular.

C.2) Do sinal

Os interessados deverão garantir a sua oferta mediante depósito do sinal correspondente a 20% (vinte por cento) do seu valor (art. 888, § 2º, CLT), integralizando-o em 24h do dia útil subsequente ao da homologação da alienação, sob pena de perder o sinal em benefício da execução (art. 888, § 4º, da CLT).

C.3) Do parcelamento de bens

Quem estiver interessado em adquirir o(s) bem(ns) com pagamento de sinal à vista de 25% do valor ofertado e o restante parcelado em até 12 parcelas mensais, poderá apresentar sua proposta ao leiloeiro, que a submeterá ao juízo da execução ao término do prazo para recebimento das propostas.

A apresentação da proposta prevista neste tópico não suspende o decurso do prazo assinado para que os demais interessados apresentem as suas propostas.

A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (§ 7º do artigo 895 do CPC).

Em caso de parcelamento, as parcelas serão mensalmente corrigidas pelo índice SELIC positivo previsto para o mês anterior ao vencimento da parcela.

O parcelamento, uma vez acolhido, será garantido por hipoteca sobre o próprio bem, no caso de imóvel, por ocasião do registro, ou por caução idônea, quando se tratar de móveis, nos moldes dispostos no § 1º do art. 895 do CPC.

C.4) Da forma de apresentação das propostas

A proposta apresentada pelo licitante, pessoa física ou jurídica, deve conter:

I. Nome, CPF/CNPJ, endereço, e-mail e telefone do licitante;

II. 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. Na eventual divergência entre os preços, será considerado o valor por extenso;

III. Declaração expressa da forma de pagamento, se à vista ou parcelado e, neste último caso, qual o valor da entrada;

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

V. Declaração expressa de que o licitante se submete a todas as condições deste edital de alienação por iniciativa particular;

VI. Local, data e assinatura do licitante ou do seu procurador;

VII. No caso de proposta de pessoa física assinada por procurador, a procuração deve ser outorgada em instrumento público e anexada a proposta;

VIII. 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 detém poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta;

IX. No caso de proposta de pessoa jurídica, deve ser anexado à proposta o ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do licitante.

C.5) Da desclassificação das propostas

Serão desclassificadas as propostas que:

- I. Não estiverem corretamente preenchidas, conforme estipulado neste edital;
- II. Não atendam às exigências deste edital;
- III. Forem apresentadas fora do prazo e do horário estipulados neste edital;
- IV. Condicionarem suas ofertas a quaisquer outras condições não previstas neste edital, ou a outras propostas ou fatores também não previstos;
- V. Apresentarem o valor total da proposta inferior ao valor de venda constante do item “C.1” deste edital;
- VI. Apresentarem dúvidas na modalidade de pagamento: se à vista ou por meio de parcelamento;
- VII. Contenham divergência de números, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais, que possam acarretar dúvidas interpretações;
- VIII. Forem apresentadas sem assinatura física ou digital;
- IX. Tenham sido preenchidas de forma ilegível.

C.6) Das penalidades

Aquele que desistir da proposta pendente de homologação perderá o sinal em benefício da execução.

Aquele que desistir da proposta já homologada, não efetuar o pagamento integral ou de qualquer parcela, sustar pagamentos ou praticar condutas similares arcará com multa correspondente a 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º, CPC), 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.

O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da homologação da alienação judicial ou promover, em face do adquirente, a execução do valor devido, devendo ambos os

pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º, CPC).

D) DA REMIÇÃO

A(s) parte(s) executada(s) poderá(ão) remir a execução antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 13 da Lei nº 5.584/70 e art. 826 do CPC, mediante comprovação do pagamento do débito atualizado de toda a dívida trabalhista reunida neste processo piloto, acrescido dos honorários e das despesas do leiloeiro.

E) DA ADJUDICAÇÃO

O(s) exequente(s) poderá(ão), durante o período assinado para alienação, adjudicar o(s) bem(ns) oferecendo preço não inferior ao da avaliação, nos termos dos arts. 888 e 889 da CLT, art. 24, inciso II, da Lei nº 6.830/80 combinado com o art. 876 do CPC.

Idêntico direito pode ser exercido por aqueles indicados no art. 889, incisos II a VIII, do CPC, pelos credores concorrentes que hajam penhorado o mesmo bem, pelo cônjuge, pelo companheiro, pelos descendentes ou pelos ascendentes do executado (art. 876, § 5º do CPC).

O(s) exequente(s) que não adjudicar os bens antes do leilão poderá(ão) exercer o direito de preferência em adjudicá-lo pelo valor do maior lance (art. 888, § 1º, da CLT, combinado com o art. 24, inciso II, da Lei nº 6.830/80), desde que o requeira até o término do prazo do recebimento das propostas, independentemente de intimação. Nesta hipótese a comissão do leiloeiro ficará a cargo do executado, nos termos do artigo 180, § 4º, do Provimento da Corregedoria nº 1/2021 (Provimento Geral Consolidado).

F) DOS ÔNUS

Nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do art. 908, § 1º, do CPC, o(a) Adquirente receberá o bem livre de quaisquer ônus tributários, inclusive débitos de IPTU e IPVA, uma vez que estes se sub-rogarão no preço da hasta, bem como não responderá por eventuais débitos, tais como água, luz, multas e outros, acaso existente(s), inscritos ou não na dívida pública, gerados até a data da homologação - esses encargos não serão transferidos ao Adquirente em razão da forma originária de aquisição da propriedade que exsurge da arrematação/alienação judicial (REsp 1446249/SP - STJ).

Ao adquirente não é dado o direito à devolução do bem móvel ou imóvel, sob a alegação de vícios não aparentes (redibitórios).

Também não será transferido ao adquirente eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel, conforme art. 1.499, inciso VI, do Código Civil.

Caberá ao adquirente pagar os emolumentos e demais valores decorrentes da baixa das anotações e averbações, inclusive dos registros de penhoras e indisponibilidades e de cancelamentos

dessas, bem como os emolumentos decorrentes do registro da alienação judicial, na forma do caput do art. 14 da Lei de Registro Públicos.

As despesas de transferência do bem penhorado, tais como custo de registro no Cartório de Registro de Imóveis, transferência junto a órgão de trânsito, entre outras, correrão por conta do adquirente.

O bem 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.

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.

G) DA ATUAÇÃO DOS LEILOEIROS E CORRETORES

Os leiloeiros e corretores estão autorizados a vistoriar os bens objeto deste edital que não estejam na sua posse, ou designar procurador para tanto, inclusive fazendo-se acompanhar de eventuais interessados na aquisição, podendo requisitar escolta policial caso julgue necessário.

A Secretaria da SEXEC cientificará, preferencialmente por meio eletrônico, as pessoas que a lei definam como de intimação necessária para ciência dos leilões designados (artigo 889 do CPC), juntando aos autos as respectivas comprovações.

H) DA REMUNERAÇÃO DO LEILOEIRO/CORRETOR

O leiloeiro/corretor receberá comissão de 5% do valor da alienação do bem, a cargo do adquirente, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei e do § 1º do art. 180 do Provimento da Corregedoria nº 1/2021 (Provimento Geral Consolidado).

A homologação do acordo, o deferimento do pedido de remição ou de arrematação

ficarão condicionados ao integral pagamento de todos os valores devidos ao leiloeiro, nos termos do § 5º do art. 180 do Provimento da Corregedoria nº 1/2021 (Provimento Geral Consolidado).

A comissão não será devida nas demais hipóteses em que a venda não seja efetivada, ainda que em razão de anulação, ineficácia ou desistência.

Os honorários do leiloeiro, a cargo do adquirente, deverão ser pagos em conta judicial própria no prazo da integralização do valor oferecido pelo bem, conforme item C.2 deste edital, observando-se o pagamento proporcional de honorários na hipótese de parcelamento e nos mesmos moldes deste.

I) DO PAGAMENTO POR CHEQUE

O lance efetuado por cheque será reconhecido como feito, para fins de alienação por iniciativa particular, somente após a devida compensação bancária, não sendo admitidos cheques de terceiros.

J) DAS DEMAIS PROVIDÊNCIAS

Os leiloeiros e corretores credenciados ficam autorizados a anunciar os bens em sites de venda de produtos on line, deixando expresso tratar-se de alienação judicial do Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, com registro do número do processo.

A fim de se garantir o sigilo das propostas, estas deverão ser juntadas nestes autos pelos leiloeiros e corretores no primeiro dia útil após o término do prazo assinado no edital e delas devem constar os requisitos previstos no item C.4 deste edital.

Findo o prazo para apresentação de propostas, o juízo homologará a de maior valor, determinando o seu depósito no prazo de 24 horas do dia útil subsequente.

A proposta de pagamento do lance à vista prefere a de pagamento parcelado. Caso haja mais de uma proposta de pagamento de forma parcelada, em diferentes condições, prefere-se a de maior valor e, em iguais condições, a preferência é da proposta formulada em primeiro lugar.

Todo e qualquer valor deve ser depositado em conta judicial à disposição do juízo, sendo vedado aos leiloeiros e corretores receberem valores diretamente dos proponentes.

Decorrido o prazo de oferecimento das propostas, cientifiquem-se as partes para manifestação, no prazo comum de 5 dias, acerca das propostas apresentadas.

Casos omissos serão resolvidos por este Juízo da Execução.

Publique-se.

BRASILIA/DF, 26 de setembro de 2024.

FRANCISCO LUCIANO DE AZEVEDO FROTA

Juiz do Trabalho Titular