

ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR UNIFICADA:
06ª VARA - NATAL-SJRN

STELLA ARAUJO ZANATTA, Leiloeira Pública Oficial JUCERN 0118/2016, devidamente credenciada pelo juízo da 6ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Natal-RN, na forma da lei, **FAZ SABER**, a quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que levará à venda em alienação por iniciativa particular, na modalidade **Eletrônica**, por um período de 45 (quarenta e cinco) dias, sob as condições adiante descritas, os bens penhorados nos autos dos processos a seguir relacionadas.

CONTATOS PARA ENVIO DE PROPOSTAS:

Leiloeira Pública Oficial STELLA ARAUJO ZANATTA, matrícula JUCERN nº 0118/2016,
Fone: 0800-000-4424, Sítio eletrônico: www.leiloesrn.com.br, E-mail: contato@leiloesrn.com.br

1. BENS;

6ª VARA FEDERAL DE NATAL/ RN

1.1-EXECUÇÃO FISCAL Nº 0001403-14.2001.4.05.8400

Exequente: FAZENDA NACIONAL

Executado: VIA DIRETA SHOPPING LTDA

Bem(ns): Um imóvel, localizado na Avenida Senador Salgado Filho, 2233, Lagoa Nova, Natal/ RN, onde funciona o Shopping Via Direta. O empreendimento está edificado em um terreno medindo 35.638,00m² com aproximadamente 14.287,00m² de área construída. Composto por 213 lojas, subdivididas em 14 ilhas, nominadas de A até P, não fazendo parte dessa reavaliação, as lojas 101, 105, 109, 129, 214, 215, 218, 220 e 701, conforme ressaltado na última reavaliação e determinado no presente mandado. A matrícula principal do imóvel é a de nº 31.435 do 7º Ofício da Comarca de Natal. O Shopping Via Direta está entre um dos mais antigos da capital potiguar, voltado para comércio e prestação de serviços populares, todo em pavimento térreo, porém sem climatização. Sua estrutura permanece sem alterações significativas e seu estado de conservação é regular. Está situado no bairro de Lagoa Nova, à margem da Avenida Senador Salgado Filho (BR 101), sentido centro, em frente ao maior ponto de integração de linhas urbanas e intermunicipais. Fica de frente ao Natal Shopping, um dos mais famosos da cidade, conectados por uma passarela que atravessa a referida via de trânsito rápido. A região onde o imóvel está situado é um corredor que apresenta grande fluxo de pessoas, por ligar a zonas sul ao centro da capital, além da presença de órgãos públicos e da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, principalmente. Para chegar ao valor da reavaliação, parti do mesmo critério da reavaliação efetuada em novembro de 2023, ou seja, do seu parâmetro de avaliação de junho de 2021 e correção, além do método comparativo de dados do mercado.

Avaliação: 152.500.000,00 (cento e cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais), 20 de maio de 2026

Ônus: Eventuais constantes na matrícula imobiliária.

Dívida: R\$ 47.423.453,53 (Quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte e três mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e cinquenta e três centavos), em 10/10/2025.

1.1-EXECUÇÃO FISCAL Nº 0003500-64.2013.4.05.8400

Exequente: FAZENDA NACIONAL

Executado: VIA DIRETA SHOPPING LTDA

Bem penhorado: Salas 105, 109, 214, 215, 218 e 220, localizadas na Avenida Senador Salgado Filho, 2233, Lagoa Nova, Natal/ RN, onde funciona o Shopping Via Direta. Foram penhoradas e avaliadas na forma do auto de Id. 99102120 em conjunto, segundo o qual, em atendimento a decisão judicial, deverão ser ofertadas em alienação num único lote, juntamente com as demais salas do empreendimento. Excluídas, por ordem judicial as salas 101, 129 e 701.

Para a obtenção do valor do conjunto de salas a ser reavaliado, totalizando 195,40m², tomei por base o valor médio do metro quadrado na região, valendo-me do método de dados comparativos de mercado.

Considerando as características dos imóveis, bem como sua destinação, reavalio o lote de salas 105, 109, 214, 215, 218 e 220 em

Avaliação: R\$ 848.600,00 (oitocentos e quarenta e oito mil e seiscentos reais).

Ônus: Eventuais constantes na matrícula imobiliária.

2. FORMAS DE PAGAMENTO:

2.01 -Os depósitos judiciais realizados nas operações 635 e 280 somente serão recebidos em espécie. Portanto, em se tratando de valores considerados vultosos, deverão ser feitos via TED JUDICIAL, do tipo PAG122, de qualquer instituição financeira do país. Porém, é preciso observar que nem todos os bancos possuem a opção TED JUDICIAL no Internet Banking e de regra a TED JUDICIAL terá que ser feita no guichê do banco do cliente.

2.02 - À VISTA:

A alienação far-se-á com depósito à vista, conforme art. 892 do CPC. Os pagamentos serão realizados mediante depósito em conta judicial na Caixa Econômica Federal – CEF.

2.03 – PARCELADA -(Em execuções cujo o exequente não seja a Fazenda Nacional, nos moldes do art. 895 do CPC):

Para alienação de bens imóveis, será admitida proposta de parcelamento nos moldes do art. 895, I, II, §2º, do CPC, mediante o pagamento imediato de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor lançado e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses (art. 895, § 1º, do CPC). O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, garantido por restrição sobre o próprio bem. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

O parcelamento implica constituição de hipoteca/penhor em favor do credor, o que deverá constar na carta de alienação. No caso de parcelamento, o licitante/proponente deverá apresentar Carteira de Identidade/Contrato Social, CPF/CNPJ, comprovante de residência (originais e cópias), referências bancárias, idoneidade financeira. Caso não seja apresentada documentação solicitada, o parcelamento não será autorizado. Os pagamentos serão realizados mediante depósito em conta judicial na Caixa Econômica Federal – CEF.

2.04 - PARCELADA (Em execuções cujo exequente seja a Fazenda Nacional):

Em processos em que a Fazenda Nacional for a exequente, será admitido o pagamento parcelado para bens imóveis e veículos limitando-se, tal parcelamento, ao montante da dívida ativa objeto da execução (art. 4º, Portaria da PGFN 79/2014). O parcelamento da alienação do bem cujo valor supere a dívida por ele garantida só será deferido quando o adquirente efetuar o depósito à vista da diferença, no ato da arrematação, para levantamento pelo executado (parágrafo único, art. 4º, Portaria da PGFN 79/2014).

O parcelamento, observará o máximo de 60 (sessenta) prestações iguais, para imóveis, e 48 (quarenta e oito) prestações iguais, para veículos, mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais), cada uma (art. 3º, Portaria da PGFN 79/2014). O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalente à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, acumulada mensalmente, calculada a partir da data da alienação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado (parágrafo único, art. 3º Portaria da PGFN 79/2014). A primeira parcela deverá ser depositada quando a ciência a assinatura do auto de alienação e será considerada como pagamento parcial, devendo o saldo ser dividido pelo número de meses restantes (§1º, art. 11, Portaria PGFN 79/2014).

Até a expedição da carta de alienação, o adquirente deverá continuar depositando, mensalmente, as parcelas que vierem a se vencer, mediante Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais (DJE), utilizando o código de receita nº 4396, (art. 11, §2º, Portaria da PGFN 79/2014). Após a emissão da carta de alienação, os valores deverão ser recolhidos por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), utilizando o código da Receita nº. 7739 (art. 11, §4º, Portaria da PGFN 79/2014). Os pagamentos serão realizados mediante depósito em conta judicial na Caixa Econômica Federal – CEF.

Na alienação de bens imóveis, após expedida a carta de alienação para pagamento parcelado, será a mesma levada pelo adquirente ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca em favor da União (art. 7º, da Portaria PGFN 79/2014). No caso de veículo, após expedida a carta de alienação para pagamento parcelado, será constituído penhor do bem em favor do exequente, se for o caso, o qual será registrado na repartição competente/Departamento de Trânsito.

O adquirente do bem, após formalizar o negócio jurídico, com a assinatura do auto de alienação, deverá acessar o Portal Regularize (www.regularize.pgfn.gov.br) para providenciar o parcelamento da arrematação.

Em caso de dúvida, deverá entrar em contato com o atendimento da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, através do e-mail atendimento.rn.pfn@pgfn.gov.br.

Para formalizar o pedido de parcelamento do preço, deverá prestar as informações elencadas no art. 12 da Portaria PGFN 79/2014.

Deve ser apresentada carteira de identidade/contrato social, CPF/CNPJ, comprovante de residência (originais e cópia), referências bancárias, idoneidade financeira e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a tributos federais e a Dívida Ativa da União.

A aprovação do pagamento parcelado da alienação está sujeita à análise da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), podendo ele ser ou não deferido.

A concessão, administração e controle do parcelamento será realizada pela unidade da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Concretizado o parcelamento do preço, o valor parcelado constituir-se-á em crédito da Fazenda Nacional e em débito do adquirente do bem, que, se vier a inadimplir qualquer parcela, terá o parcelamento rescindido, vencendo-se antecipadamente o saldo devedor, ao qual será acrescido o valor de 50% (cinquenta por cento) a título de multa de mora, conforme o art. 98, § 6º, da Lei nº 8.212/91.

Havendo rescisão do parcelamento, o crédito será inscrito em dívida ativa e executado, se for o caso, indicando-se à penhora o imóvel hipotecado ou bem móvel dado em garantia.

O adquirente, no momento do recebimento da carta de alienação, deverá ser expressamente advertido de que o requerimento de parcelamento de alienação deverá conter o comprovante de protocolo do registro da garantia exigido nos termos dos arts. 7º e 8º da portaria que regulamente o ajuste.

Todas as condições que orientam o parcelamento de valores de alienação de bens designadas em processos de Execução Fiscal que têm a Fazenda Nacional como exequente, estão dispostas na Portaria PGFN 79/2014 e deverão ser observadas pelos licitantes/arrematantes, não se aplicando às execuções fiscais cujo o fundamento seja a

cobrança de débitos devidos ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) – (art. 17 da Portaria PGFN 79/2014).

3.COMISSÃO DA LEILOEIRA:

A comissão da leiloeira é fixada no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor ofertado, que deverá ser paga pelo adquirente.

4.ÔNUS DO ADQUIRENTE:

4.01- Arcar com as despesas e os custos relativos à armazenagem, quando cabível, bem como com a desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados;

4.02- Responsabilizar-se pelos lances e dizeres inseridos na sessão;

4.03- Verificar a integridade e as condições do bem ou bens levados à alienação;

4.04- Cumprir os requisitos de habilitação jurídica e qualidade econômico-financeira para arrematar de forma parcelada.

4.05- O juízo garantirá ao adquirente a posse do bem livre de quaisquer ônus de natureza tributária que possam existir sobre ele antes da data da alienação por iniciativa particular (art. 130, parágrafo único, do CTN).

4.06- O adquirente do bem imóvel, no entanto, deverá arcar com eventuais despesas, anteriores à arrematação, de condomínio e outras obrigações civis referentes à coisa, tais como foro/taxa de ocupação, laudêmio e despesas cartorárias, além de eventuais despesas pessoais como conta de água e luz. Também será o responsável pelo pagamento do ITBI.

4.07- No caso de veículos, o adquirente não arcará com os débitos de IPVA eventualmente existentes, nem com as multas pendentes, sendo estas de responsabilidade pessoal do proprietário anterior.

4.08 -Quanto aos demais bens, as dívidas e ônus não serão transferidos ao adquirente.

4.09- Recolherá às custas de arrematação no percentual de 0,5% (meio por cento), respeitando o limite mínimo de 10 UFIR's (R\$ 10,64) e o máximo de 1.800 UFIR's (R\$ 1.915,58), conforme Lei nº. 9.289/96.

5.DISPOSIÇÕES GERAIS:

5.01- As alienações realizadas são irrevogáveis e irretratáveis, não podendo o adquirente recusar o bem recebido através de alienação por iniciativa particular, venda direta ou pleitear a redução do preço, ou mesmo alegar desconhecimento das condições e características dos bens, sob qualquer pretexto.

5.02- Em nenhuma hipótese, salvo, exclusivamente, nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas desistências dos adquirentes ou alegações de desconhecimento para se eximirem das obrigações geradas, com risco de enquadramento nos tipos previstos nos artigos 335 e 358 do Código Penal Brasileiro.

5.03-O executado e o depositário não poderão impedir o Corretor, o Leiloeiro ou o representante legal de vistoriar, fotografar o bem constricto e, se for a hipótese, removê-lo, ficando desde já advertidos de que a obstrução ou impedimento constitui crime (art. 330 do Código Penal).

5.04-Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Justiça Federal ou ao Corretor ou ao Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos, reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes. Será ainda atribuição dos adquirentes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos na alienação. Qualquer dúvida ou divergência na identificação ou descrição dos bens deverá ser dirimida no ato de alienação.

5.05-O bem poderá ser retirado de venda, a qualquer tempo, independentemente de prévia comunicação;

5.06-Assinado o auto de alienação pelo Juiz Federal, pelo Adquirente e pelo Corretor ou Leiloeiro, considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, cessando os direitos reais do expropriado sobre o bem ou direito, ainda que venham a ser julgados procedentes eventuais embargos do executado ou ação autônoma de que trata o § 4º do art. 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

5.07-A falta de pagamento imediato, no ato da aquisição, tornará sem efeito a venda;

5.08-O aperfeiçoamento da alienação dos bens adquiridos em juízo se dará mediante a expedição de carta de alienação ou mandado de entrega expedido pelo Juízo, após a assinatura do auto respectivo e decorrido o prazo legal, pago o preço ou prestadas garantias pelo adquirente, ficando cientificado o executado e possível terceiro interessado de que o prazo legal para interposição de embargos (à alienação) ou embargos de terceiros é de 5 (cinco) dias, contados da assinatura do auto (art. 675 do Código de Processo Civil).

5.09- Os bens penhorados e submetidos à alienação judicial encontram-se na posse dos depositários regularmente nomeados no processo de execução.

5.10- No caso de haver um processo com diversos bens, podem ocorrer alienações de forma separadas, dando-se preferência, entretanto, ao lance que englobar todo o lote (art. 893 do CPC).

5.11 – A presente alienação por iniciativa particular também está sendo realizada por outros leiloeiros e corretores de imóveis credenciados perante à 6ª Vara Federal de Natal/SJRN. Portanto, o bem poderá ter mais de uma proposta de lance, as melhores propostas serão apresentadas para apreciação do Juízo, podendo ser determinada reunião entre os Corretores e Leiloeiros, perante o Juízo da 6ª Vara, a fim de que seja realizado o confronto entre os interessados, oportunizando a estes oferecer outras propostas.

5.11 – Edital publicado no site: <https://www.leiloesrn.com.br/>

6.CONTATOS PARA ENVIO DE PROPOSTAS:

Leiloeira Pública Oficial STELLA ARAUJO ZANATTA, matrícula JUCERN nº 0118/2016,
Fone: 0800-000-4424, Sítio eletrônico: www.leiloesrn.com.br, E-mail:
contato@leiloesrn.com.br

Natal, 23 de julho de 2026