



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO
ATOrd 0058500-49.2008.5.05.0023
RECLAMANTE: MARIA DA CONCEICAO DE SOUZA
RECLAMADO: LICEU DE ARTES E OFICIOS DA BAHIA

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR

PROCESSO Nº: 0058500-49.2008.5.05.0023

O Excelentíssimo Dr. MURILO CARVALHO SAMPAIO OLIVEIRA, JUIZ COORDENADOR 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 4º, parágrafo único, do Provimento Conjunto GP-CR TRT nº 07/2023.

Por este EDITAL ficam todos os credores devidamente intimados da reabertura do procedimento de alienação na modalidade por alienação particular do bem imóvel abaixo especificado, de modo simultâneo à alienação judicial em leilões. 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 denominado CASA NOBRE ou PALACETE SALDANHA, situado na rua Guedes de Brito, 14, Praça da Sé, Centro, Salvador, Bahia, CEP 40020-260, ocupando 01 (uma) quadra entre as Ruas Paço do Saldanha, Rua Criação, Rua 13 de maio e Rua Guedes de Brito, inscrito no Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas com a matrícula número 16.951, inscrição municipal número 066.913-0, data do registro da penhora: 22/10/2015. O imóvel possui quatro pavimentos (subsolo, térreo, 1º andar e 2º andar), cerca de 20 cômodos de várias dimensões, capela, salão de exposição e auditório, perfazendo uma área construída de 7.822,14 m², sendo que desta área total existe uma área de 780,07m² que está inacabada. Existe um elevador, porém o mesmo encontra-se desativado. **Trata-se de prédio tombado pelo patrimônio histórico** sendo o estado de conservação razoável, mas com várias infiltrações aparentes e goteiras em

algumas paredes do palacete, em especial na junção entre a parte mais antiga e nobre e a parte mais recente e não terminada. Apresenta, também, ferragens deterioradas. O prédio necessita do término de obras inconclusas, pintura e reparos gerais.

Reavaliado em 26/10/2022, no valor R\$ 10.150.000,00 (dez milhões e cento e cinquenta mil reais).

Observações:

1. Os entes públicos (União, Estado e Município) podem exercer o seu direito de preferência de aquisição do bem objeto de alienação no presente edital.

2. O imóvel se trata de bem tombado pelo IPHAN, cabendo ao adquirente o ônus de sua conservação, além de observar as restrições inerentes impostas ao bem tombado. O tombamento impõe restrições ao direito de propriedade.

O proprietário não perde seu título de propriedade, mas possui o encargo de conservar limites à alienabilidade, de se submeter à fiscalização do Poder Público, sendo o bem insuscetível de desapropriação e impondo-se as restrições do art. 18 do Decreto 25/37 aos imóveis vizinhos.

3. Em caso de alienação, a instituição que efetuou o tombamento (IPHAN) deverá ser informada para que atualize os dados, consoante regramento contido no Decreto 25 /37, art. 11 e seguintes.

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 forma 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, inclusive entes públicos, 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 à 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 do TRT5, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros ou dependentes.

Os interessados em ofertar proposta para a aquisição dos bens devem, antecipadamente, efetuar seu cadastro, consoante o disposto no art. 32 do

Provimento Conjunto TRT5 GP/CR nº 07/2023, cabendo-lhes ainda encaminhar os seguintes documentos ao leiloeiro/corretor:

a) cópia autenticada ou documento digital de identidade com foto e CPF, bem como informação acerca do seu estado civil e, se for o caso, o nome do cônjuge;

b) cópia autenticada ou comprovante de residência digital;

c) contrato de adesão com assinatura digital ou reconhecimento de firma;

d) declaração, sob as penas da lei, de que não possui nenhum grau de parentesco com o leiloeiro/corretor, nem tampouco com os magistrados vinculados ao processo do Leilão Judicial Unificado bem como de ter cumprido todas as obrigações decorrentes de alienações ou leilões judiciais anteriores;

As propostas deverão ainda conter os dados telefônicos e o endereço eletrônico do interessado, para contato.

Os proponentes poderão ser representados por procuradores munidos de poderes específicos outorgados em instrumento de mandato.

Em se tratando o proponente de pessoa jurídica regularmente constituída, deverá ser disponibilizado o contrato social com as eventuais alterações e CNPJ, ficando a sua representação a cargo de quem o estatuto indicar.

4 - PREÇO MÍNIMO, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO /CORRETOR

O imóvel posto à venda por intermédio do presente edital foi avaliado/reavaliado (em 26/10/2022), com o preço de R\$ R\$ 10.150.000,00 (dez milhões cento e cinquenta mil reais), conforme Auto de Vistoria e Reavaliação de Id 1f0380f, sendo que a venda será realizada pela melhor proposta, se homologada pelo juízo, observados os termos do artigo 9º parágrafo único do Provimento Conjunto TRT5 GP/CR nº 07/2023.

O preço mínimo foi fixado em R\$ 4.060.000,00 (quatro milhões e sessenta mil reais), que corresponde a 40% do valor da avaliação, não se admitindo a redução deste valor.

4.1 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO - DO PARCELAMENTO (ART. 44, § 1º DO PROVIMENTO CONJUNTO GP-CR TRT Nº 007/2023)

A venda poderá ser feita à vista ou de forma parcelada.

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 do Juízo de Execução e Expropriação.

Admitindo-se o parcelamento, deverá ser observado o critério estipulado no Edital de Hastas Públicas constante do Portal do TRT5 - Serviços – Leilões e Alienações por Iniciativa Particular, a saber:

"7.7.5 Os bens imóveis com valor de proposta igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) poderão ser parcelados desde que as parcelas, depois de abatido o sinal de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, sejam iguais ou superiores a R\$100.000,00 (cem mil reais);

7.7.6 Nas situações em que é possível o parcelamento, admite-se uma única parcela final complementar com valor inferior ao mínimo estipulado acima para as parcelas;"

É possível o parcelamento do lance em até trinta meses, assegurada entrada mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da Alienação, e o restante em, no máximo, 30 (trinta) prestações mensais, devidamente corrigidas pelo IPCA-E.

Se deferido o parcelamento, o valor ainda devido será garantido com hipoteca judicial incidente sobre o próprio imóvel, salvo se aceita outra garantia ofertada pelo adquirente.

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

4.2 DA COMISSÃO DE LEILOEIRO/CORRETOR

Garante-se ao(s) leiloeiro/corretor(s) que intermedeie(m) 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.

A Comissão dos leiloeiro/corretores deve ser rateada de modo que 70% (setenta por cento) se destine ao(à) leiloeiro ou Corretor da proposta

vencedora e 30% (trinta por cento) restantes partilhados em frações iguais entre os demais leiloeiro e Corretores 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 – EFEITOS DA ALIENAÇÃO

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/corretor, 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, no prazo de 30 dias úteis, contados a partir 11/04/2024.

Todas as propostas devem ser enviadas através do e-mail do leiloeiro/corretor, conforme publicado no site do leiloeiro/corretor 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 detém 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

Os leiloeiro/corretores deverão anexar aos autos as propostas recebidas no dia 27/05 /2024, até às 23:59h, devendo comunicar ao Juízo no mesmo prazo qualquer dificuldade sistêmica da juntada.

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, ou seja, anexadas aos autos antes do dia 27/05/2024 ou após a referida data;

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-Contenha 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

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 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do lance, acrescido do valor devido a título de comissão do leiloeiro/corretor, 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.

Quando o atraso for no pagamento das prestações do bem adquirido em parcelas, se sujeitará o infrator ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sendo que o inadimplemento de três parcelas, consecutivas ou não, autorizará o exequente a pedir a resolução da alienação com perda dos valores pagos pelo adquirente em favor da execução, ou a promover, em face dele, a execução do valor devido acrescido da multa.

No retorno do bem à venda, a critério do juízo, poderá o bem retornar à alienação ou ser convocados os proponentes responsáveis pela apresentação das melhores propostas, em ordem sucessiva.

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), com link específico para acesso direto ao presente edital, bem como dos arquivos que possibilitam a visualização fotográfica do imóvel.

Os leiloeiro/corretores 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 leiloeiro/corretores compete divulgar o presente edital de alienação por iniciativa particular nos seus sites, inclusive com arquivos que possibilitem a visualização fotográfica do imóvel.

Compete, ainda, aos leiloeiro/corretores a divulgação, em pelo menos 2 marketplaces de âmbito nacional, por 3 dias alternados, por entender este Juízo que seja necessário ultrapassar os limites deste Estado, a fim de facilitar o alcance de possíveis interessados.

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, 26 de março de 2024.

MURILO CARVALHO SAMPAIO OLIVEIRA
Magistrado