



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 7ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0001235-58.2015.5.07.0033**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 17/07/2015

Valor da causa: R\$ 124.653,65

Partes:

RECLAMANTE: CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE FREITAS

ADVOGADO: Frederico Afrânio Cysne Santa Cruz Marques

ADVOGADO: THALYS SAVYO NUNES FREIRE

RECLAMADO: FACULDADE KURIOS - FAK

ADVOGADO: CARLOS GIOVANE BARBOSA REBOUCAS

RECLAMADO: COMUNIDADE EVANGELICA BATISTA KURIOS

ADVOGADO: CARLOS GIOVANE BARBOSA REBOUCAS

TERCEIRO INTERESSADO: OCUPANTE DO IMÓVEL

TERCEIRO INTERESSADO: 24º Batalhão da Polícia Militar - Maranguape



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO
DIVISÃO DE EXECUÇÕES UNIFICADAS, LEILÕES E ALIENAÇÕES JUDICIAIS
ATOrd 0001235-58.2015.5.07.0033
RECLAMANTE: CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE FREITAS
RECLAMADO: FACULDADE KURIOS - FAK E OUTROS (2)

CERTIDÃO/CONCLUSÃO

Certifico, para os devidos fins, que foi realizada reavaliação do imóvel penhorado de matrícula 16.554 (sito à Avenida Dr. Argeu Gurgel Braga Herbster, nº 960 - Maranguape-CE), conforme auto de penhora e reavaliação Id.8582972, avaliado em R\$6.000.000,00 (seis milhões).

Certifico que subsiste nos autos informação de que o imóvel objeto da constrição encontra sinais de depredação sendo “destruído por vândalos, fato que ocasionará a desvalorização”, segundo narra a executada peticionante no Id. aae359f .

Nesta data, 07/01/2022 , eu, CAROLINA TELES DE ARAÚJO, faço conclusos os presentes autos ao(à) Exmo(a). Sr.(ª) Juiz(íza) do Trabalho desta Vara.

DESPACHO

Diante da reavaliação supracitada, **inclua-se em ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR o(s) bem(ns) penhorados nestes autos (imóvel de matrícula 16.554, sito à Avenida Dr. Argeu Gurgel Braga Herbster, nº 960), pelo prazo de 20 (vinte) dias, a contar da data de notificação dos leiloeiros, com termo final em 28/01/2021.**

Avaliação do imóvel no valor de R\$6.000.000,00 (seis milhões).

Lance mínimo admitido para a sua aquisição: R\$3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais).

Incremento mínimo será no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), conforme definido para a presente concorrência.

Para este ato de venda pública, fica autorizada a atuação de todos os leiloeiros credenciados deste Regional, na forma estabelecida na Portaria 03 /2018 -DEULAJ que instituiu o Regime de Atuação Conjunta entre os leiloeiros credenciados. Deverão os Srs. Leiloeiros(as) Oficiais utilizar dos meios de divulgação que entenderem pertinentes, nos termos do art. 207 da Consolidação dos Provimentos deste Regional, tudo para os fins de se resguardar a oferta pública.

Ficam estabelecidos os seguintes critérios, segundo sejam os bens móveis ou imóveis.

1. Os bens a serem alienados poderão ser reunidos em lotes, desde que sugerido pelo leiloeiro e autorizado pelo Juiz Coordenador de Leilões;

2. Os lançadores poderão ser representados, desde que o representante seja habilitado por procuração com poderes específicos, sendo que no caso de pessoa jurídica, além desse instrumento procuratório, também deverão ser entregues cópia do contrato social e de eventuais alterações;

3. Estão impedidas de participar da Alienação Por Iniciativa Particular as pessoas físicas e jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em leilões anteriores, além daquelas definidas em lei;

4. Ficam fixados como percentuais mínimos a serem considerados como preço não-vil para lanços relativos aos bens insertos nesta Venda os seguintes:

I - 60% (setenta por cento) do valor da avaliação R\$6.000.000,00), para bens imóveis.

5- Na forma do parágrafo único do Art. 2º da Portaria nº 001 /2014, publicada no DEJT nº 1330, de 17.03.2014, o valor acima poderá ser alterado a critério do Juiz Coordenador dos Leilões, levando-se em consideração o montante do crédito a ser garantido através do leilão (alienação), e ainda as dificuldades encontradas para alienação dos bens ao longo da fase expropriatória;

6- Aceito o lanço, o alienante terá o prazo de 05(cinco) dias, para efetivação e comprovação do depósito referente ao sinal/lanço, além do pagamento da comissão devida ao leiloeiro, a contar da ciência do despacho, a cargo do Sr. leiloeiro. Decorrido o prazo sem a ocorrência do depósito, será considerada vencedora a segunda proposta mais vantajosa, caso tenha sido apresentada, sem prejuízo das sanções impostas ao proponente remisso;

7- Caso a primeira proposta apresentada supere em pelo menos 10% (dez por cento) o valor mínimo estabelecido no ato de determinação da alienação por iniciativa particular, será assinalado aos demais leiloeiros o prazo de 10 dias para cobertura da oferta, após o que os autos serão imediatamente remetidos à apreciação pelo Juiz Coordenador da DEULAJ, independentemente do término do prazo inicialmente assinalado para o procedimento de alienação por iniciativa particular.

8- As propostas que contemplem pagamentos parcelados devem obedecer aos seguintes parâmetros, ora fixados com amparo no art. 895, e seus parágrafos, do CPC/2015:

8.1 A proposta de aquisição do bem observar-se-á valor considerando não vil, já estabelecido como preço mínimo no presente despacho;

8.2 Pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) à vista;

8.3 Juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, mais TR (Taxa Referencial) média mensal dos doze meses anteriores à alienação, para as propostas de parcelamentos até 6 (seis) meses, relativamente aos bens móveis, e até 12 (doze) meses, no tocante aos bens imóveis;

8.4 Juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, mais IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) média mensal dos doze meses anteriores à alienação, para as propostas de parcelamentos superiores a 6 (seis) meses, relativamente aos bens móveis, e superiores a 12 (doze) meses, no tocante aos bens imóveis, sempre observado o limite de 30 (trinta) meses;

8.5 Garantia de pagamento, observado o valor da aquisição, através de fiança bancária ou hipoteca sobre imóvel desembaraçado de propriedade do arrematante, quando se tratar de bens móveis, e de hipoteca judicial incidente sobre o próprio item adquirido, em se tratando de bens imóveis. A garantia para a aquisição parcelada deverá ser dada no ato da alienação através do documento que comprove a fiança bancária ou a matrícula atualizado do imóvel, sob pena de ser invalidado o lance ofertado;

8.6 Multa por atraso na quitação de qualquer das prestações, no importe de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas;

8.7 O inadimplemento da alienação autoriza o exequente a pedir a resolução da alienação ou promover, em face do adquirente, a execução do valor devido, devendo ambos os pleitos serem formulados nos autos da execução em que se deu a venda;

8.8 As parcelas serão depositadas na mesma conta judicial que acolheu o sinal referido no item 8.2, em parcelas mensais não superiores a 30 (trinta), em datas de pagamento a serem definidas pelo Juiz Coordenador de Leilões;

9. Constituirá remuneração do leiloeiro:

I - comissão de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a cargo do arrematante;

II - comissão diária de 0,1% (um décimo por cento) do valor de avaliação, pela guarda e conservação dos bens, na forma do art. 789-A, VIII, da CLT, com a redação dada pela Lei nº 10.537/2002, até o limite de 5% do valor da referida avaliação;

10. Não é devida comissão ao leiloeiro na hipótese de anulada a arrematação ou se negativo o resultado da Alienação Por Iniciativa Particular;

11. Se anulada a alienação, o leiloeiro devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão em até 10 (dez) dias depois de recebida a comunicação do Juiz Coordenador de Leilões;

12. É devida indenização ao leiloeiro, para ressarcimento das despesas realizadas, na razão de 2% (dois por cento), distribuída entre os leiloeiros credenciados, a cargo do executado, calculada com base no valor do acordo firmado ou da remição, se a ocorrência de quaisquer dessas hipóteses de extinção da obrigação se der após o presente despacho e antes da alienação, desde que os leiloeiros tenham providenciado a ampla divulgação do ato. Devem os Juízos da Execução velar pelo pagamento do referido percentual por ocasião do acordo ou da remição;

13. No caso de alienação de bens imóveis, as dívidas relativas a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse da coisa, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou as contribuições de melhoria, não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da alienação;

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

15. Não estão incluídos no rol das dívidas mencionadas no item 19, as quais ficarão a cargo do alienante:

I - as eventuais despesas de condomínio e outras obrigações civis referentes ao imóvel, tais como foro e laudêmio, etc.;

II - as despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI;

III - os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados do Registro de Imóveis competente;

IV - as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental;

V - demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, incluindo débitos relativos à regularização da denominação do logradouro enumeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso;

15. Se o imóvel for alienado durante a locação, o arrematante poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se alocação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel. A denúncia deverá ser exercida no prazo de noventa dias contado do registro da venda, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação, tudo nos termos do art. 8º, caput e §2º, da Lei 8.245\91;

16. Sendo a alienação judicial modo originário de aquisição de propriedade não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos licitantes /arrematantes verificarem com antecedência o estado de conservação, situação de posse e especificações do bem;

17. O Comprador deverá se certificar previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal) ao imóvel adquirido, especialmente no tocante a legislação de preservação ambiental, não podendo alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem;

18. Nos termos do art. 1345 do Código Civil, o adquirente de unidade autônoma de um condomínio responde pelos débitos condominiais contraídos pelo antigo proprietário, inclusive multas e juros moratórios, por força da natureza propter rem das obrigações oriundas do direito de propriedade;

19. É de inteira responsabilidade do interessado verificar, antecipadamente, junto ao síndico ou empresa administradora, acerca de eventuais dívidas de condomínio incidente sobre o imóvel que deseja adquirir;

20. No caso de arrematação/alienação de veículos automotores (automóveis, motocicletas, embarcações, aeronaves e similares), os impostos sobre a propriedade da coisa não serão transferidos ao arrematante/adquirente, sub-rogando-se no preço da alienação. Também não serão transferidas ao adquirente as dívidas referentes a multas pendentes, que são de responsabilidade pessoal do proprietário anterior;

20.1. Não estão incluídas no rol das dívidas mencionadas neste item as despesas de transferência, inclusive de natureza tributária;

20.2. O veículo automotor (automóveis, motocicletas, embarcações, aeronaves e similares) será entregue ao arrematante no estado em que se encontrar à época da alienação;

20.3. O prazo para levantamento de gravames porventura existentes sobre o veículo automotor arrematado dependerá de resposta dos órgãos impositores a comunicação expedida pelo Juiz Coordenador de Leilões para seu levantamento;

21. Compete ao interessado no bem(veículo), eventual pesquisa de débito junto aos diversos órgãos;

22. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Justiça do Trabalho e/ou ao Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto aos consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transporte daqueles alienados;

23-Qualquer dúvida e/ou divergência na identificação/descrição do bem, ou bens, deverá ser dirimida diretamente com o leiloeiro antes ou durante a Alienação;

24-A(s) foto(s) que ilustra(m) a descrição do(s) bem(ns) constrito (s) não reflete(m) necessariamente o(s) seu(s) estado(s) atual(is) de conservação;

25-Dentre as propostas parceladas, prevalecerá aquela de maior valor e, dentre as de idêntico preço, aquela que contemple o menor número de parcelas; persistindo o empate, aquela formulada anteriormente. Em caso de empate será considerada vencedora a proposta mais antiga, observados a data e horário da comunicação eletrônica.

26- No cotejamento entre a proposta à vista e parcelada, essa deverá ser no mínimo 20% superior àquela e contemplar, no máximo, o parcelamento com entrada e 10 prestações, sob pena de ser considerada mais vantajosa a proposta à vista.

27. Não serão conhecidas propostas apresentadas após o prazo acima estipulado, exceto no caso de procedimento frustrado, caso em que poderá o Juiz Coordenador iniciar novo prazo de VENDA JUDICIAL;

28. Serão admitidas as propostas apresentadas pessoalmente, nas sedes dos leiloeiros, bem como aquelas enviadas, exclusivamente por meio eletrônico, aos endereços eletrônicos disponibilizados pelos leiloeiros credenciados, até às 17h do último dia do prazo da venda judicial, observado o disposto no art. 3º e seus incisos, da Portaria 03/2018 da DEULAJ.

29. Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas reclamações e/ou desistências dos arrematantes /adjudicantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Despacho, para eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro ("Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagem(ns), e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa");

30. No mais, serão aplicadas as disposições constantes da Portaria 03/2018 da Deulaj.

31. FICAM OS INTERESSADOS INFORMADOS DE QUE EM RAZÃO DAS CONSEQUÊNCIAS DA PANDEMIA CAUSADAS PELO NOVO CORONAVÍRUS, COMO A REDUÇÃO DA CAPACIDADE FUNCIONAL DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS, A DEULAJ NÃO SE RESPONSABILIZARÁ POR EVENTUAIS DIFICULDADES ENCONTRADAS PELOS ADQUIRENTES PARA REGISTROS, BAIXAS E OUTROS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À EFETIVAÇÃO DA VENDA.

Dê -se ciência deste despacho AOS INTERESSADOS E AOS LEILOEIROS, ENVIANDO A ESTES, AS ESPECIFICAÇÕES DE TODOS OS BEM(ENS) LEVADO (S) À ALIENAÇÃO, COMO TAMBÉM AO OCUPANTE DO IMÓVEL, NOS CASOS PERTINENTES. CASO NÃO SEJAM ENCONTRADOS OS INTERESSADOS NOTIFICADOS POR CARTA, FAÇA-SE POR MANDADO, SENDO INEXITOSO, POR EDITAL, CONFORME LEGISLAÇÃO VIGENTE.

Cumpra-se.

Considerando, ainda, as informações de que o imóvel objeto da construção vem sendo invadido e "destruído por vândalos", expeça-se Mandado de cumprimento dirigido ao 24º Batalhão da Polícia Militar, R. Dr. Argeu Braga Herbster, 705 - Outra Banda, Maranguape - CE, 61942-005, a fim de que a autoridade policial se digne a determinar a realização patrulha e rondas periódicas junto ao

endereço Avenida Dr. Argeu Gurgel Braga Herbster, nº 960 - Maranguape-CE (sede da Faculdade Kurios) a fim de coibir invasões e circulações indesejadas, considerando que o referido imóvel encontra-se em procedimento de alienação judicial.

Fortaleza/CE, 08 de janeiro de 2022.

MAURO ELVAS FALCAO CARNEIRO
Juiz do Trabalho Titular



Assinado eletronicamente por: MAURO ELVAS FALCAO CARNEIRO - Juntado em: 08/01/2022 08:32:10 - 8815c88
<https://pje.trt7.jus.br/pjekz/validacao/22010710324260300000027821265?instancia=1>
Número do processo: 0001235-58.2015.5.07.0033
Número do documento: 22010710324260300000027821265