

ALIENAÇÃO JUDICIAL

Imóveis, veículos e diversos · Alienação por iniciativa particular (online)

6ª VARA FEDERAL – RN

PROPOSTAS ATÉ 19/10/2026

O leiloeiro **Filipe Pedro de Araújo** (Jucern – Portaria nº 029/11), credenciado pelo Juízo da **6ª Vara Federal do RN**, realizará **Alienação Judicial por Iniciativa Particular** (venda direta), online, dos bens móveis e imóveis dos processos publicados no site. Veja como participar:

ENVIO DE PROPOSTAS

Já aberto

encerra em 19/10/2026

DISPUTA EM TEMPO REAL

19/10/2026

início às 11h00

COMISSÃO DO LEILOEIRO

5%

sobre o valor ofertado

ATENÇÃO – SÓ REGISTRAR A PROPOSTA NO SITE NÃO BASTA

Se a sua proposta for a **melhor oferta** para o lote **durante a disputa no site**, você deve enviar a **PROPOSTA POR ESCRITO, preenchida e assinada**, junto com seus documentos pessoais, para **filipe@leiloesaraujo.com.br**, **imediatamente – em até 1 hora após o registro da proposta no site** – no próprio dia **19/10/2026**.

A proposta registrada somente no site, sem a proposta escrita assinada enviada ao leiloeiro, **não será considerada válida**, ainda que seja a melhor oferta. Quem apresentar a melhor oferta e não enviar a proposta escrita poderá ser **suspenso da plataforma**, por prejudicar o andamento da venda.

1 Como participar – passo a passo

1

Faça seu cadastro

Cadastre-se previamente no site **www.leiloesaraujo.com.br**. O cadastro é obrigatório.

2

Registre sua proposta

Escolha o lote e registre sua proposta pelo site. Isso já pode ser feito **a qualquer momento**. No dia **19/10/2026**, às **11h00**, começa a disputa em tempo real para apurar a melhor oferta de cada lote.

3

Baixe o modelo de proposta

Se for a melhor na disputa: abra o lote em **“Mais detalhes”**, procure o campo **“Documentos”** e baixe o **“Modelo de proposta”**. Preencha todos os campos, converta para **PDF** e **assine**.

4

Se for a melhor, envie por e-mail em até 1 hora

Só se a sua proposta for a **melhor na disputa**: envie a proposta assinada e seus documentos para **filipe@leiloesaraujo.com.br**, no mesmo dia (19/10/2026), em até 1 hora após o registro no site.

5

Aguarde a decisão do juízo

As propostas escritas serão apreciadas pelo juízo. **Não faça nenhum pagamento** antes da homologação expressa do juízo.

Documentos que devem acompanhar a proposta escrita

PESSOA FÍSICA

- RG, CPF ou CNH
- Comprovante de residência

PESSOA JURÍDICA

- CPF, RG ou CNH do sócio administrador
- Comprovante de residência
- Cartão CNPJ
- Contrato social e aditivos (se houver)

2 Como funciona a alienação

- As propostas podem ser registradas no site **desde já**. No dia **19/10/2026, às 11h00**, começa a **disputa em tempo real**, quando é apurada a melhor oferta de cada lote.
- A venda é feita por **iniciativa particular**, em ambiente **eletrônico (online)**, por leiloeiro credenciado pelo Juízo da 6ª Vara Federal.
- Os melhores lances do site – **à vista ou a prazo** – precisam ser formalizados em **proposta escrita** (modelo no site) e enviados ao e-mail do leiloeiro, para **posterior apreciação do juízo**.
- Os mesmos bens também estão sendo ofertados por **outros leiloeiros**. Por isso, o juízo pode, a seu critério exclusivo, convocar uma **reunião de disputa** entre propostas concorrentes formalizadas por leiloeiros diferentes.
- Essa reunião é **facultativa**: o juízo pode decidir não realizá-la e **homologar diretamente** a melhor proposta recebida.

DICA

Apresente desde já a sua **melhor proposta**, de preferência **à vista** ou com o **menor número de parcelas** possível. Isso aumenta as chances de homologação.

PAGAMENTO SÓ DEPOIS DA HOMOLOGAÇÃO

Qualquer pagamento só deve ser feito **depois da definição da proposta vencedora final**, ou seja, somente após a **homologação expressa do juízo**, que confirmará a proposta como a melhor apresentada.

3 Formas de pagamento

Todos os pagamentos são feitos por **depósito em conta judicial na Caixa Econômica Federal (CEF)**.

A) PAGAMENTO À VISTA

- Depósito em conta judicial na CEF, **à disposição do juízo**, no prazo de **24 horas** a contar da lavratura do auto de alienação.
- O comprovante do depósito deve ser juntado aos autos do processo em que o bem está penhorado.

B) PAGAMENTO PARCELADO

Há duas regras de parcelamento. Qual delas vale depende de quem é a parte credora do processo:

	REGRA GERAL (art. 895 do CPC)	FAZENDA NACIONAL É A CREDORA (Portaria PGFN 1.026/2024)
Bens	Móveis e imóveis	Somente imóveis
Entrada	No mínimo 25% do valor lançado, pagos de imediato	25% do valor a ser parcelado (1ª parcela), na ciência da assinatura do auto
Prazo	Saldo em até 30 meses	Até 60 parcelas mensais, iguais e sucessivas
Garantia	Caução idônea (móveis) ou hipoteca do próprio bem (imóveis)	Hipoteca em favor da União
Parcelas	Valor fixo	Acrescidas de juros (taxa SELIC acumulada + 1% no mês do pagamento)
Se houver atraso	Multa de 10% sobre a parcela em atraso	Rescisão, vencimento antecipado do saldo e multa de mora de 50%

Regra geral (art. 895, I, II e § 2º, do CPC)

- **Entrada:** pagamento imediato de, no mínimo, 25% do valor lançado; o restante em até 30 meses (art. 895, § 1º), garantido por **caução idônea** (bens móveis) ou por **hipoteca do próprio bem** (imóveis).
- **Parcelas** de valor fixo, garantidas por restrição sobre o próprio bem. Em caso de atraso, incide **multa de 10%** sobre a parcela inadimplida.
- **Documentos:** carteira de identidade ou contrato social, CPF/CNPJ e comprovante de residência (originais e cópias). Sem esses documentos, o parcelamento não poderá ser autorizado.
- **Como formalizar:** com a proposta de parcelamento apresentada, o adquirente deve procurar, com o auto de alienação, a **parte credora da ação** para formalizar o parcelamento e registrar em termo a forma de pagamento das parcelas seguintes.
- A **entrada** é paga por depósito em conta judicial na CEF.
- O parcelamento implica **hipoteca ou alienação em favor do credor/exequente**. No caso de imóvel, depois de expedida a carta de alienação, o arrematante a leva ao **Cartório de Registro de Imóveis** para averbar a hipoteca ou alienação em favor do credor.

Quando a credora é a Fazenda Nacional (Portaria PGFN 1.026/2024)

Valores e prazos

- Vale **somente para bens imóveis**, e o parcelamento fica limitado ao valor da **dívida ativa** da execução (art. 2º, parágrafo único, III). Se o bem valer mais que a dívida, a **diferença deve ser depositada à vista**, no ato da ciência da assinatura do auto de alienação.
- Até **60 prestações** iguais, mensais e sucessivas. A **1ª parcela corresponde a 25%** do valor a ser parcelado e é depositada quando o adquirente toma ciência da assinatura do auto; ela conta como pagamento parcial e o **saldo é dividido** pelo número de meses restantes.
- Cada parcela é acrescida de juros pela **taxa SELIC** acumulada mensalmente – do mês seguinte à alienação até o mês anterior ao pagamento – mais **1%** no mês em que o pagamento for feito.

Como pagar

- **1ª parcela:** depósito na CEF, em conta judicial, **operação 635**, por meio do Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais (DJE) preenchido com nome e CPF/CNPJ do adquirente, número do processo judicial e **Código de Receita nº 4396**.
- **Demais parcelas até a formalização do parcelamento:** depositadas mensalmente na CEF, da mesma forma.

- **Após a formalização:** pagamento exclusivamente por **DARF** emitido pelo Sistema de Parcelamentos (SISPAR) da PGFN, disponível no REGULARIZE.
- Os depósitos das operações 635 e 280 só são recebidos **em espécie**. Para **valores vultosos**, use **TED JUDICIAL** (tipo PAG122), de qualquer instituição financeira. Nem todos os bancos têm essa opção no Internet Banking; em regra, a TED Judicial deve ser feita no guichê do banco.
- Para fazer a TED Judicial é preciso **abrir uma conta judicial** na agência da Justiça Federal de vinculação do juízo e gerar o **ID – Identificador do Depósito** em www1.caixa.gov.br/judiciário.

Passo a passo após assinar o auto de alienação

- Acesse o **Portal Regularize** (www.regularize.pgfn.gov.br) para providenciar o parcelamento. Em caso de dúvida, fale com a PGFN pelo e-mail atendimento.rn.pfn@pgfn.gov.br.
- A **aprovação** do parcelamento depende de análise da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) e **pode ser deferida ou não**. A concessão, a administração e o controle do parcelamento são feitos pela PGFN.
- Formalizado o parcelamento e expedida a carta de alienação, a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o adquirente deve, no caso de imóvel, **averbar a hipoteca em favor da União** e registrá-la no Cartório de Registro de Imóveis, comprovando isso em **até 30 dias** contados da emissão do documento.

Documentos exigidos (art. 4º da Portaria PGFN 1.026/2024)

PESSOA JURÍDICA

- Comprovante de Regularidade de Inscrição e de Situação do CNPJ
- Certidão de Regularidade Fiscal perante a Fazenda Nacional
- Certificado de Regularidade do FGTS

PESSOA FÍSICA

- Comprovante de Regularidade de Situação Cadastral no CPF
- Certidão de Regularidade Fiscal perante a Fazenda Nacional

SE HOUVER ATRASO NO PARCELAMENTO COM A FAZENDA NACIONAL

Se qualquer parcela deixar de ser paga, o parcelamento é **rescindido** e o saldo devedor **vence antecipadamente**, com acréscimo de **50% de multa de mora** (art. 98, § 6º, da Lei nº 8.212/91). O crédito será inscrito em dívida ativa e executado, se for o caso, com **penhora do imóvel hipotecado** ou do bem móvel dado em garantia.

4 Comissão do leiloeiro

5%

A comissão do leiloeiro é fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor ofertado e deve ser **paga pelo proponente**.

5 O que o comprador assume (ônus)

Tributos anteriores

O juízo garante ao adquirente a posse do bem **livre de ônus de natureza tributária** existentes antes da alienação por iniciativa particular (art. 130, parágrafo único, do CTN).

Imóveis

O adquirente deve arcar com eventuais despesas anteriores de **condomínio** e outras obrigações da coisa (*propter rem*), como **foro/taxa de ocupação, laudêmio e despesas cartorárias**. Também é responsável pelo pagamento do **ITBI**.

Veículos

O adquirente **não paga** IPVA eventualmente existente nem multas pendentes. Esses débitos são de responsabilidade pessoal do **proprietário anterior**.

Demais bens

As dívidas e os ônus **não são transferidos** ao adquirente.

6 Quem pode e quem não pode participar

PODEM PARTICIPAR

Todas as **peçoas físicas capazes** e as **peçoas jurídicas regularmente constituídas**.

Identificação

- **Pessoa física:** documento de identidade e CPF.
- **Pessoa jurídica:** representada por quem o estatuto indicar, com comprovante de CNPJ e cópia do ato estatutário atualizado, quando necessário.

NÃO PODEM COMPRAR DIRETAMENTE

- I** – Leiloeiros e corretores credenciados perante o juízo da 6ª Vara;
- II** – Juizes e membros do Ministério Público e da Defensoria Pública;
- III** – Escrivães e demais servidores e auxiliares da Justiça, bem como seus parentes até o 2º grau (em linha reta, colateral e afim);
- IV** – Tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos e liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e responsabilidade;
- V** – Mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
- VI** – Impedidos de administrar os próprios bens e os impedidos de participar como licitante, conforme decisão judicial.

7 Regras gerais (leia com atenção)

Venda irrevogável e irretratável

O adquirente **não pode recusar o bem**, pedir **redução do preço** ou alegar **desconhecimento** das condições e características dos bens, sob nenhum pretexto.

Desistência

Só são aceitas desistências nos casos de **nulidades previstas em lei**. Não se aceita a alegação de desconhecimento da **Ordem de Serviço nº 13/2020** da 6ª Vara da JFRN para se eximir das obrigações, sob risco de enquadramento nos arts. 335 e 358 do Código Penal.

Estado dos bens

Os bens são vendidos **no estado de conservação em que se encontram**. A Justiça Federal, o corretor e o leiloeiro não respondem por consertos, reparos, retirada, embalagem, impostos, encargos sociais ou transporte. Cabe ao adquirente verificar o estado de conservação, a situação de posse e as especificações dos bens. Dúvidas ou divergências na identificação ou descrição dos bens devem ser resolvidas **no ato da alienação**.

O que compete ao arrematante

- Arcar com despesas e custos de **armazenagem** (quando cabível), **desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial** dos bens arrematados;
- Responsabilizar-se pelos **lances e dizeres** inseridos na sessão;
- Verificar a **integridade e as condições** do bem ou bens levados à alienação;
- Cumprir os requisitos de **habilitação jurídica** e de **qualidade econômico-financeira** para arrematar de forma parcelada.

Vistoria dos bens

O executado e o depositário **não podem impedir** o corretor, o leiloeiro ou o representante legal de vistoriar, fotografar o bem penhorado e, se for o caso, removê-lo. A obstrução ou o impedimento **constitui crime** (art. 330 do Código Penal).

Retirada de bem da venda

Qualquer bem pode ser **retirado de venda a qualquer tempo**, sem necessidade de comunicação prévia.

Quando a venda se aperfeiçoa

Com o **auto de alienação assinado** pelo Juiz Federal, pelo adquirente e pelo leiloeiro, a alienação é considerada **perfeita, acabada e irretratável**, cessando os direitos reais do expropriado sobre o bem ou direito, ainda que venham a ser julgados procedentes eventuais embargos do executado ou a ação autônoma do art. 903, § 4º, do CPC – ficando assegurada a reparação pelos prejuízos sofridos.

Depois da assinatura do auto e do prazo legal, com o preço pago ou a garantia prestada, o juízo expede a **carta de alienação** ou o **mandado de entrega**. O executado e eventuais terceiros interessados ficam cientes de que o prazo para **embargos à alienação** ou **embargos de terceiro** é de **5 (cinco) dias**, contados da assinatura do auto (art. 675 do CPC).

Posse dos bens

Os bens penhorados e levados à alienação judicial estão na posse dos **depositários** regularmente nomeados no processo de execução.

DÚVIDAS? FALE COM O LEILOEIRO

Filipe Pedro de Araújo

Leiloeiro Público Oficial · Jucern (Portaria nº 029/11)
Credenciado pelo Juízo da 6ª Vara Federal do Rio Grande do Norte

SITE

www.leiloesaraujo.com.br

E-MAIL

filipe@leiloesaraujo.com.br