RES: Edital de Leilão Público nº 01/2025 (Processo Eletrônico nº 30.747/2025) - Questionamentos

semsu.leilao

Enviado: sexta-feira, 10 de outubro de 2025 14:28
Para: Palma, Laís [LPalma@mayerbrown.com]

Prezados(as), boa tarde!

Em atenção ao solicitado, encaminhamos abaixo as respostas aos questionamentos referentes ao imóvel objeto do Edital de Alienação:

1. A sentença homologatória do acordo judicial celebrado com a Carta Industrial já foi apresentada ao CRI para registro, formalizando a reversão do domínio do Imóvel em favor do Município? Em caso negativo, favor esclarecer se o registro será providenciado antes da abertura do certame.

Resposta: Sim. A sentença homologatória do acordo judicial celebrado com a empresa Carta Industrial já foi devidamente averbada na matrícula nº 17.000 do imóvel (anexo), formalizando a reversão do domínio em favor do Município.

2. Consta na matrícula do imóvel que este é classificado como rural, no entanto, o laudo de avaliação anexo ao Edital indica que o imóvel tem destinação urbana (zona empresarial, inserida em macrozona de adensamento prioritário). Assim, favor esclarecer a divergência em questão e confirmar qual a real classificação do Imóvel atualmente.

Resposta: Embora a matrícula do imóvel indique classificação como rural, esclarecemos que essa informação tem caráter meramente registral e não reflete a atual destinação urbanística do bem.
De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM) vigente, o imóvel está inserido em zona empresarial, conforme consta no laudo de avaliação anexo ao Edital.
Portanto, para fins desta alienação, prevalece a classificação urbanística prevista na legislação municipal, sendo o imóvel considerado de destinação urbana.

3. Considerando a obrigação de construção no Imóvel, nos termos do item 15, item (d) do Termo de Referência, favor esclarecer o que o Município entende por “início das obras”.

Resposta: O termo “início das obras” refere-se ao início efetivo de quaisquer atividades de intervenção física na área, abrangendo ações preparatórias ou executivas que caracterizem o começo da implantação do empreendimento.

4. Favor esclarecer a diferença entre os prazos previstos no Edital para a lavratura da escritura (10 dias úteis após comunicação do cartório) e para o registro da escritura no CRI (90 dias úteis após a lavratura). Estes prazos são cumulativos e obrigatórios ou o prazo de 90 dias já engloba a lavratura e o registro?

Resposta: Os prazos previstos no Edital são distintos e obrigatórios, cada qual com finalidades próprias dentro do procedimento de transferência da propriedade.
O prazo de 10 (dez) dias úteis refere-se à lavratura e assinatura da escritura pública de compra e venda, devendo o Comprador comparecer ao cartório de notas indicado, após a quitação do pagamento e mediante comunicação prévia do tabelionato, para formalizar o instrumento público.
Já o prazo de 90 (noventa) dias úteis, por sua vez, tem início a partir da data da lavratura da escritura acima, destinando-se ao registro do título no Cartório de Registro de Imóveis competente, ato que efetivamente transfere a propriedade do bem.
Assim, o prazo de 90 dias não engloba o prazo de 10 dias para a lavratura – são etapas sucessivas e complementares do procedimento, sendo necessário observar ambos os prazos.

5. Favor confirmar se o Imóvel objeto do Edital já se encontra devidamente inscrito no cadastro imobiliário municipal e, em caso positivo, qual o valor atual do IPTU incidente sobre a área. Caso ainda não haja lançamento de IPTU vinculado ao imóvel, pedimos que seja informado o valor base correspondente, de modo a permitir a adequada estimativa dos encargos tributários futuros a serem assumidos pelo adquirente.

Resposta: Sim. O imóvel encontra-se devidamente inscrito no cadastro imobiliário municipal nº 05.01.082.2159.
Entretanto, por se tratar de área pública, não há lançamento de IPTU enquanto permanecer sob domínio do Município.
Após a alienação e consequente transferência da propriedade a particular, o cálculo do IPTU, será definido pela Secretaria Municipal de Finanças, com base na legislação municipal.

6. Favor confirmar que o Imóvel está livre de quaisquer ônus e dívidas pretéritas. Caso esteja, favor confirmar que esses ônus e dívidas não serão transferidos ao adquirente do imóvel.

Resposta: Sim, o imóvel está livre de quaisquer ônus e dívidas pretéritas, conforme certidão de ônus.

7. Em caso de eventual classificação do Imóvel como rural, esclarecer se há procedimento em curso para georreferenciamento do Imóvel junto ao INCRA/SIGEF e, em caso afirmativo, qual o status atual e o prazo estimado para sua conclusão. Caso não haja providência em andamento, confirmar se o ônus recairá integralmente sobre o adquirente. Ainda, nessa hipótese, esclarecer a razão pela qual o CCIR e a certidão de ITR do Imóvel constam em nome da Suzano S.A., empresa que não figura como titular na Matrícula.

Resposta: Conforme item 2.2 do termo de referência, caberá única e exclusivamente ao adquirente, às suas expensas e custas, a realização de levantamento topográfico atualizado, bem como, o cumprimento de todos os encargos necessários à regularização e registro do imóvel junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis. Incluem-se, ainda, quaisquer adaptações ou medidas indispensáveis para o uso ou exploração da área adquirida, abrangendo à sua adequação aos critérios normativos ou regulamentares aplicáveis.
Ademais, nos termos do item 2.2.1, o imóvel será alienado nas condições e no estado de conservação em que se encontrar no momento da arrematação, competindo ao adquirente adotar, às suas expensas, todas as providências necessárias à verificação e alteração de registros, à ocupação e à adequação do imóvel.
Portanto, não há projeto de georreferenciamento em andamento, recaindo integralmente sobre o adquirente a responsabilidade por sua realização.
Outrossim, o motivo pelo qual o CCIR e a certidão de ITR do imóvel constar em nome da Suzano S.A. é o fato de ainda não terem sido atualizados, cabendo ao adquirente adotar as medidas necessárias à respectiva regularização.

8. Favor confirmar se os débitos de ITR com exigibilidade suspensa indicados na certidão emitida pela Receita Federal/

PGFN recaem sobre a área objeto do Edital ou sobre outras áreas sob responsabilidade da Suzano.

Resposta: Os débitos de ITR com exigibilidade suspensa mencionados na certidão da Receita Federal/PGFN não recaem especificamente sobre a área objeto deste Edital, mas sim referem-se a obrigações vinculadas ao contribuinte (Suzano), podendo envolver outras áreas sob sua responsabilidade.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Krislany Barbosa Gomes
Gerente de Desenvolvimento Econômico

De: Palma, Laís [LPalma@mayerbrown.com]
Enviado: quarta-feira, 8 de outubro de 2025 18:06
Para: semsu.leilao
Cc: Braga, Ludmila Arruda
Assunto: Edital de Leilão Público nº 01/2025 (Processo Eletrônico nº 30.747/2025) - Questionamentos

Prezados, boa tarde.

Em atenção ao item 13.4 do Edital de Leilão Público nº 01/2025 (Processo Eletrônico nº 30.747/2025), viemos por meio deste, apresentar nossos questionamentos ao município de Aracruz, no âmbito do certame, conforme abaixo:

1. A sentença homologatória do acordo judicial celebrado com a Carta Industrial já foi apresentada ao CRI para registro, formalizando a reversão do domínio do Imóvel em favor do Município? Em caso negativo, favor esclarecer se o registro será providenciado antes da abertura do certame.

2. Consta na matrícula do imóvel que este é classificado como rural, no entanto, o laudo de avaliação anexo ao Edital indica que o imóvel tem destinação urbana (zona empresarial, inserida em macrozona de adensamento prioritário). Assim, favor esclarecer a divergência em questão e confirmar qual a real classificação do Imóvel atualmente.

3. Considerando a obrigação de construção no Imóvel, nos termos do item 15, item (d) do Termo de Referência, favor esclarecer o que o Município entende por “início das obras”.

4. Favor esclarecer a diferença entre os prazos previstos no Edital para a lavratura da escritura (10 dias úteis após comunicação do cartório) e para o registro da escritura no CRI (90 dias úteis após a lavratura). Estes prazos são cumulativos e obrigatórios ou o prazo de 90 dias já engloba a lavratura e o registro?

5. Favor confirmar se o Imóvel objeto do Edital já se encontra devidamente inscrito no cadastro imobiliário municipal e, em caso positivo, qual o valor atual do IPTU incidente sobre a área. Caso ainda não haja lançamento de IPTU vinculado ao imóvel, pedimos que seja informado o valor base correspondente, de modo a permitir a adequada estimativa dos encargos tributários futuros a serem assumidos pelo adquirente.

6. Favor confirmar que o Imóvel está livre de quaisquer ônus e dívidas pretéritas. Caso esteja, favor confirmar que esses ônus e dívidas não serão transferidos ao adquirente do imóvel.

7. Em caso de eventual classificação do Imóvel como rural, esclarecer se há procedimento em curso para georreferenciamento do Imóvel junto ao INCRA/SIGEF e, em caso afirmativo, qual o status atual e o prazo estimado para sua conclusão. Caso não haja providência em andamento, confirmar se o ônus recairá integralmente sobre o adquirente. Ainda, nessa hipótese, esclarecer a razão pela qual o CCIR e a certidão de ITR do Imóvel constam em nome da Suzano S.A., empresa que não figura como titular na Matrícula.

8. Favor confirmar se os débitos de ITR com exigibilidade suspensa indicados na certidão emitida pela Receita Federal/PGFN recaem sobre a área objeto do Edital ou sobre outras áreas sob responsabilidade da Suzano.

Desde já agradecemos.

Atenciosamente,

Laís Palma
Associate
Tauil & Chequer Advogados associado a Mayer Brown
T +55 11 2504 4706
lpalma@mayerbrown.com<mailto:lpalma@mayerbrown.com>

LinkedIn<https://www.linkedin.com/company/tauilchequer> | Instagram<https://www.instagram.com/tauilchequer>
tauilchequer.com.br<http://www.tauilchequer.com.br/>

[cid:image001.png@01DC387E.3C6C2F70]

This email and any files transmitted with it are intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager. If you are not the named addressee you should not disseminate, distribute or copy this e-mail.

Tauil & Chequer Advogados is associated with Mayer Brown LLP, a limited liability partnership established in the United States, and other Mayer Brown entities with offices in Europe and Asia, including Mayer Brown Hong Kong LLP, a Hong Kong limited liability partnership.

Information about how we handle personal information and our use of relationship insight tools in conjunction with email is available in our Privacy Notice<https://www.mayerbrown.com/Legal-Notices/Privacy-Notice/>.

Conectado ao Microsoft Exchange