

**22ª Unidade do Juizado Especial Cível da Comarca de Fortaleza-CE**  
**EDITAL DE LEILÃO**

**PROCESSO JUDICIAL: 3001059-90.2016.8.06.0220**

**EXEQUENTE: EDIFÍCIO THOME PEREIRA**

**EXECUTADO: HERBENE BEZERRA GOMES, ESPÓLIO DE EVALDO ROCHA GOMES**

O Juiz de Direito titular da 22ª Unidade do Juizado Especial Cível de Fortaleza, Estado do Ceará, na forma da lei e no uso de suas atribuições legais:

FAZ SABER, a todos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que foi determinada a ALIENAÇÃO em LEILÃO JUDICIAL dos bens constantes do Anexo a esse Edital, nos termos dos arts. 881 a 903 do Código de Processo Civil e Resolução 06/2017 do Órgão Especial do TJCE. A licitação será realizada em dois leilões, ficando a cargo do LEILOEIRO OFICIAL, Sr. FERNANDO MONTENEGRO CASTELO, registrado na Junta Comercial do Estado do Ceará – JUCEC, sob o número 001, devidamente credenciado no TJCE, conforme Portaria nº 1.835/2018 - Presidência TJCE (DJE 17.09.18), terá curso na modalidade exclusivamente eletrônica (leilão online), através da ferramenta [www.montenegroleiloes.com.br](http://www.montenegroleiloes.com.br) e obedecerá às disposições seguintes:

**DATAS E HORÁRIOS** - Primeiro leilão: terá início no dia subsequente a disponibilização do presente edital, sendo transmitido ao vivo no site do leiloeiro às **10:00 horas do dia 20 de agosto de 2024**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo maior lance a partir de seus valores de avaliação. O primeiro leilão será considerado encerrado após o fechamento da transmissão ao vivo. Segundo leilão: terá início a partir do final da 1ª Praça, sendo transmitido ao vivo no site do leiloeiro às **10:00 horas do dia 27 de agosto de 2024**. Os bens serão vendidos pelo maior lance, a partir de 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação. O segundo leilão será considerado encerrado após o fechamento da transmissão ao vivo.

**DOS BENS** – Serão os constantes do Anexo ao presente edital.

**INTERESSADOS** - Os interessados na arrematação dos bens deverão cadastrar-se antecipadamente através do sítio [www.montenegroleiloes.com.br](http://www.montenegroleiloes.com.br). Todos os cadastramentos estarão sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficial. O referido cadastramento implicará na aceitação da integralidade das disposições e condições dispostas neste edital. A confirmação ao interessado acerca do seu cadastramento ocorrerá por e-mail [contato@montenegroleiloes.com.br](mailto:contato@montenegroleiloes.com.br), com a emissão de login e aprovação de cadastro. O uso indevido da senha, de natureza pessoal e intransferível, é de exclusiva responsabilidade do usuário, tanto no cumprimento dos prazos fixados neste edital, como nos lances oferecidos. O interessado é responsável também por todas as informações e cópias de documentos fornecidos no ato de cadastramento.

O Leiloeiro Oficial e a Justiça Estadual do Ceará se eximem de eventuais problemas técnicos ou operacionais que obstem, no todo ou em parte, a efetiva participação do interessado no ato.

Poderão oferecer lances pessoas físicas (maiores e capazes) e jurídicas, desde que possuam livre administração de seus bens, com exceção daquelas elencadas no art. 890 e seus incisos, do Código de Processo Civil (notadamente juiz, membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, escrivão, chefe de secretaria, e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade).

Em decorrência do tratamento dos dados pessoais coletados para viabilizar a participação do interessado no Leilão descrito neste Edital, o Leiloeiro Público Oficial FERNANDO MONTENEGRO CASTELO ( “LEILOEIRO OFICIAL” ) declara e garante que as atividades que realiza estão em estrito acordo com a Lei 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados), conforme disposições da POLÍTICA DE PRIVACIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS disponível no site da Montenegro Leilões, na aba “POLÍTICA DE PRIVACIDADE”. O LEILOEIRO OFICIAL não tratará os dados pessoais de forma diversa ao cumprimento das finalidades para os quais foram

coletados, tampouco de forma ilícita, abusiva ou inadequada. Em caso de dúvidas ou solicitações referente ao tratamento de dados pessoais, o interessado deverá entrar em contato com [leilao@montenegroleiloes.com.br](mailto:leilao@montenegroleiloes.com.br).

**DOS LANCES** - Os lances serão on-line, feitos através do sítio da Internet: [www.montenegroleiloes.com.br](http://www.montenegroleiloes.com.br), que conterà as condições de venda e pagamento do Leilão, considerando-se vencedor o licitante que houver feito a maior oferta. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Em caso de travamento, queda de energia e demais situações que venham a interferir na transmissão ou no andamento do leilão online, o ARREMATANTE deverá aguardar o tempo necessário, ficando o mesmo atento a normalização da transmissão. Do contrário, não caberá ao mesmo nenhuma contestação na hipótese de superação do valor ofertado.

Os lances somente poderão ser cancelados com até 24hs de antecedência à data do leilão, devendo a solicitação ser obrigatoriamente formalizada via e-mail ([contato@montenegroleiloes.com.br](mailto:contato@montenegroleiloes.com.br)).

**PAGAMENTO** – O pagamento poderá ser a vista ou parcelado, sendo que, para este último caso, o interessado deverá apresentar, por escrito, proposta de parcelamento: I – até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, ofertada de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca judicial do próprio bem, devendo informar, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Com a aceitação do lance, será emitida Guia Judicial para conta vinculada a 22ª Unidade do Juizado Especial Cível de Fortaleza. O pagamento deverá ser realizado por meio desta guia, tendo o arrematante o prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas para realizar a referida transação bancária, sendo que nesse caso, o Leiloeiro reterá o auto de arrematação até a comprovação do pagamento. O arrematante pagará, no ato do acerto de contas da alienação judicial, o valor da arrematação, através de GUIA JUDICIAL, e a comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, diretamente na seguinte conta: Banco Bradesco (237) - Agência: 2515, C/C: 1029-4 e CPF: 098.455.773-34 (Fernando Montenegro Castelo).

Caso o pagamento não seja realizado no prazo estipulado de 48 (quarenta e oito) horas, a arrematação será cancelada. Ressalvados os casos previstos em lei, aquele que desistir ou não efetivar o pagamento da arrematação na forma prevista neste Edital, estará automaticamente impedido de participar de outras alienações judiciais da 22ª Unidade do Juizado Especial Cível de Fortaleza pelo prazo de um ano, sendo o fato comunicado à Comissão de Leilão Eletrônico do TJCE, para fins de inscrição no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário do Estado do Ceará (art. 35, Resolução nº 06/2017-TJCE), sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis à espécie. A mesma penalidade será aplicada para aqueles que deixaram de cumprir suas obrigações em leilões judiciais anteriores; que, por qualquer meio ou forma, provocarem tumulto ou embaraço ao regular desenvolvimento do leilão; fraudarem, ou mesmo tentarem fraudar, a arrematação, antes ou durante o leilão; e compuserem os casos elencados no art. 890 e seus incisos do Código de Processo Civil.

A desistência ou não pagamento da arrematação acarretará ainda em INCLUSÃO NO SISTEMA SPC/SERASA, no valor correspondente a 15% (10% referente a despesas, conforme Decreto Federal 21.981/32, mais 5% referente a comissão do leiloeiro), assim como BLOQUEIO no site do Leiloeiro ([www.montenegroleiloes.com.br](http://www.montenegroleiloes.com.br)), ficando rescindida a arrematação do lote, sem que caiba qualquer recurso, indenização e/ou interpelação judicial (art. 39 do mencionado Decreto).

**AUTO DE ARREMATAÇÃO** - A arrematação será concretizada com pagamento do preço pelo arrematante e a assinatura do Auto de Arrematação pelo Leiloeiro Oficial, pelo Arrematante e pelo Juiz competente, momento em que será considerada perfeita, acabada e irretroatável.

**DA CARTA DE ARREMATAÇÃO OU ORDEM DE ENTREGA** – A Ordem de Entrega do bem móvel ou a Carta de Arrematação do bem imóvel, com respectivo Mandado de Imissão na Posse, será expedida em até 90 (noventa) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data de encerramento do leilão e da realização do pagamento/apresentação das garantias pelo arrematante (tal prazo poderá sofrer alterações a depender da demanda de trabalho da respectiva Vara Judicial). Para recebimento da Carta de Arrematação e/ou a Ordem de Entrega, será exigido o comprovante original de pagamento do valor do bem arrematado (lance vencedor).

**DAS CONDIÇÕES DOS BENS** - Os bens aqui mencionados serão leiloados no estado e nas condições que se encontram, em caráter “ad corpus”, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades extrínsecas e intrínsecas.

**DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE** – O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicável ao imóvel no tocante a restrição de uso do solo e de zoneamento, e ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, devendo, ainda, assumir integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas e tributos de qualquer natureza. Após a arrematação do bem, serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como: escritura pública, impostos de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do antigo proprietário, se necessário. Havendo a necessidade de propositura de ação para a desocupação do imóvel adquirido, todos os custos relativos a esse procedimento serão de inteira responsabilidade do comprador.

**DAS DÍVIDAS E DÉBITOS CONDOMINIAIS** – O imóvel será vendido livre de débitos de IPTU, conforme art. art. 130, § único, do CTN.

Caso o valor obtido na arrematação não seja suficiente para quitar os débitos de condomínio de maneira integral, ficará o arrematante responsável pelo pagamento do valor residual, ainda que anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo Executado pelo arrematante.

O interessado ficará responsável de verificar, antecipadamente, a existência de tais dívidas e/ou débitos.

**DOS ÔNUS/PENHORAS** - Os constantes da matrícula do imóvel.

A aquisição de imóvel através de leilão judicial configura-se como forma originária de aquisição de propriedade. Desta forma, com a arrematação, eventuais penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou demais gravames constantes na matrícula do bem serão devidamente baixados, de modo que o adquirente o receberá livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data de expedição da respectiva Carta de Arrematação.

Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, eventual gravame de hipoteca será considerado extinto com a arrematação, desobrigando o arrematante de qualquer responsabilidade junto ao credor hipotecário.

**VISITAÇÃO:** A possibilidade de visitação aos bens deverá ser verificada diretamente com o

leiloeiro, através do telefone (85) 3066.8282.

**DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO** – Na hipótese de cancelamento/suspensão do leilão em caso de acordo ou pagamento da dívida após a arrematação, será devida indenização ao leiloeiro para ressarcimento das despesas realizadas, a ser paga pela Executada, na razão de 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação do bem.

Caso haja acordo ou remissão da dívida antes da arrematação, o leiloeiro terá direito ao reembolso das quantias que tiver desembolsado com anúncios, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, instruindo a ação com os documentos comprobatórios dos pagamentos que houver efetuado, a ser pago pela Parte Executada.

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS** - Aos participantes da alienação judicial é defeso alegar desconhecimento das disposições deste Edital, para se eximirem de obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358, do Código Penal Brasileiro.

Na forma do inciso V do artigo 889 do Código de Processo Civil, ficam, desde já, intimados da data e horário dos leilões o Executado e o seu cônjuge, se casado for, assim como eventual credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada.

Os casos omissos deste Edital serão apreciados e decididos pelo Juízo da 22ª Unidade do Juizado Especial Cível de Fortaleza, não se constituindo em impedimento para a realização do certame, causa para desfazimento da arrematação ou implicando, de plano, na anulação do presente Edital.

E, para que chegue ao conhecimento de quem interessar possa, mandou passar o presente EDITAL, observados os prazos legalmente estabelecidos, afastando-se eventuais alegações de ignorância ou erro. O presente deverá ser afixado no átrio do Fórum e publicado no Diário Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, cabendo ao Leiloeiro Oficial, às suas expensas, publicar ou divulgar por outros meios que entender cabíveis, a fim de dar-lhe ampla publicidade. Fortaleza, Estado do Ceará, em 02 de Maio de 2024. Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Juiz de Direito

**ANEXO.**

LOTE	DESCRIÇÃO	VLR. LEILÃO
001	<p><b>APARTAMENTO RESIDENCIAL</b> DE Nº 809, NO 8º PAVIMENTO, DO <i>EDIFÍCIO THOMÉ PEREIRA</i>.</p> <p><b>LOCALIZAÇÃO:</b> RUA GONÇALVES LÊDO, Nº 10, PRAIA DE IRACEMA. FORTALEZA/CE.</p> <p><b>ÁREA:</b> 181,90M<sup>2</sup> <b>FRAÇÃO IDEAL:</b> 2,97%</p>	<b>R\$ 650.000,00 (1ª Praça)</b>
	<p><b>CONFORME AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE 20/07/2021</b>, O APARTAMENTO ENCONTRAVA-SE FECHADO E O EXECUTADO NÃO RESIDIA DE FORMA PERMANENTE.</p> <p><b>MATRÍCULA Nº 201919</b> DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA DE FORTALEZA/CE.</p> <p><i>**Valor do débito condominial: R\$ 346.235,89 (atualizado até novembro/2023, conforme planilha de Id. 72940332 do processo).</i> <i>**Valor aproximado do débito de IPTU: R\$ 11.184,09 (o valor atualizado poderá ser consultado através do número de inscrição 357305-2)</i></p>	<b>R\$ 390.000,00 (2ª Praça)</b>