

# 32ª Vara Federal do Ceará

## Edital de Leilão



**Processo Judicial: 0819274-16.2022.4.05.8100 (PJE).**

**Classe Processual: Alienação de Bens do Acusado.**

O Exmo. Sr. Dr. Juiz Federal da 32ª Vara da Seção Judiciária 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 do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), nos termos do art. 144-A do Código de Processo Penal; art. 130 do Código Tributário Nacional e arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil. 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, 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 após a homologação do presente edital pelo Juiz, 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 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação. O segundo leilão será considerado encerrado após o fechamento da transmissão ao vivo.

**DOS BENS – Lote 001**: Casa de nº 10, do Tipo “C”, do Condomínio Residencial Mar à Vista, situado na Rua Tâmisia, nº 400, Bairro Lourdes – Fortaleza/CE com dois pavimentos, sendo um pavimento térreo e um pavimento superior, com uma área construída privativa de 246,36m<sup>2</sup>, área construída comum de 7,81m<sup>2</sup>, área construída total de 254,17m<sup>2</sup> e fração ideal de 6,0495%. Matrícula nº 15.056, do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Fortaleza/CE. Conforme Laudo de Avaliação de 12/12/2023 (Id. 4058100.31898982), o imóvel possui as seguintes patologias: deslocamento parcial de piso em porcelanato, fachada apresentando pequenas fissuras e rachaduras, vazamentos no telhado, presença de mofos em alguns cômodos do imóvel; vazamento

no telhado; a fachada de aproximadamente 322 metros quadrados (46 metros de comprimento por 7 metros de altura) apresenta fissuras e rachaduras que estão ocasionando infiltrações e mofos na parte interna do imóvel; o piso interno e externo da casa necessita de troca parcial ou total (aconselha-se troca total devido ao fato do piso apresentar problema no deslocamento que na maioria dos casos é uma patologia crônica destinada a se alastrar ao restante do piso); cerca de 25% do forro de gesso acartonado na parte interna da casa (no 1º andar do imóvel) encontra-se danificado; manchas na pintura; danos no jardim. Ainda conforme o referido Laudo, o imóvel estaria desocupado. Débito Condominal: R\$ 502.717,31 (atualizado até dezembro/2023). Débitos de IPTU/Taxa de Lixo: o valor atualizado dos débitos de IPTU/Taxa de Lixo poderá ser consultado através da Inscrição Municipal nº 713.882-2. **Valor para 1ª Praça: R\$ 1.811.438,00. Valor para 2ª Praça: R\$ 1.449.150,40.**

**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.

**INTERESSADOS** - Os interessados na arrematação dos bens deverão cadastrar-se antecipadamente no site do leiloeiro público oficial ([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 e a respectiva aprovação ocorrerão através do e-mail [contato@montenegroleiloes.com.br](mailto:contato@montenegroleiloes.com.br). O uso indevido da senha, de natureza pessoal e intransferível, é de exclusiva responsabilidade do usuário, tanto no cumprimento das disposições e condições previstas neste edital, como nos lances oferecidos. O interessado é responsável também por todas as informações e cópias de documentos fornecidos no ato de cadastramento<sup>1</sup>.

Poderão oferecer lances pessoas físicas (maiores e capazes) e jurídicas, desde que possuam livre

<sup>1</sup> 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).

administração de seus bens, com exceção daquelas elencadas no art. 890 e seus incisos, do Código de Processo Civil.

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

**DOS LANCES** - Os lances serão *online*, feitos através do site [www.montenegroleiloes.com.br](http://www.montenegroleiloes.com.br), que conterá 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, o ARREMATANTE deverá aguardar o tempo necessário até a normalização da transmissão. Do contrário, não caberá ao mesmo nenhuma contestação na hipótese de superação do valor ofertado.

O cancelamento do lance será admitido, desde que realizado com até 24h de antecedência à data do leilão. Toda e qualquer solicitação de cancelamento deverá ser obrigatoriamente enviada para o e-mail [contato@montenegroleiloes.com.br](mailto:contato@montenegroleiloes.com.br).

**PAGAMENTO** – O pagamento será à vista. Com a aceitação do lance, será emitida Guia de Depósito Judicial, gerada no site da Caixa Econômica Federal, para conta vinculada a 32ª Vara Federal do Ceará. 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.

A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, devendo ser paga diretamente na seguinte conta: Banco Bradesco (237) - Agência: 2515, C/C: 1029-4 e CPF: 098.455.773-34 (Fernando Montenegro Castelo). O prazo para pagamento da comissão do leiloeiro será igual àquele estabelecido para o pagamento do valor de arrematação (48h).

As instruções de pagamento, assim como demais orientações, serão devidamente enviadas para o e-mail do arrematante após o encerramento do leilão. Efetuados os pagamentos, deverá o

arrematante encaminhar os respectivos comprovantes e demais documentos solicitados para o e-mail [leilao@montenegroleiloes.com.br](mailto:leilao@montenegroleiloes.com.br).

Caso o pagamento não seja realizado no prazo estabelecido, a arrematação será cancelada, habilitando-se aquele que oferecer o segundo maior lance, se houver.

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 32ª Vara Federal do Ceará pelo prazo de um ano, 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 o pagamento do preço pelo arrematante e a assinatura do Auto de Arrematação pelo Juiz Federal, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro, momento em que será considerada perfeita, acabada e irretratável.

**DA CARTA DE ARREMATAÇÃO OU ORDEM DE ENTREGA** – Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz Federal, e decorrido o prazo para a apresentação de impugnações, será expedida a Carta de Arrematação com o respectivo Mandado de Imissão na Posse.

A confecção da Carta de Arrematação **dependerá da demanda de trabalho da Vara Federal responsável**, levando, *em média*, 90 (noventa) dias úteis para a sua expedição, contados a partir da Decisão que homologou a arrematação.

**DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE** – O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no

tocante a restrição de uso do solo e de zoneamento; 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.

**DAS DÍVIDAS** – Nos termos do art. 130, § único, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se no preço da arrematação.

Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, como é o caso dos débitos condominiais, sub-rogam-se sobre o valor da arrematação, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, § 1º, do CPC.

O interessado ficará responsável de verificar, antecipadamente, a existência de tais dívidas e/ou débitos, caso estas não estejam dispostas no presente Edital.

**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 deverá ser verificada diretamente com o leiloeiro, através

do telefone (85) 3066.8282 ou e-mail [leilao@montenegroleiloes.com.br](mailto:leilao@montenegroleiloes.com.br).

**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.

Fica ressalvado o direito à correção de eventuais erros de digitação dos lotes levados a hasta pública, salvo se desta resultar modificação significativa na descrição dos bens, cabendo, neste último caso, a publicação do Edital de Retificação, com prazo mínimo de 05 (cinco) dias anteriores ao encerramento do certame.

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 caso 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 32ª Vara Federal do Ceará, 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 possa se interessar, 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 08 de Maio de 2024. Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Juiz Federal