

Núcleo de Justiça 4.0 – Extrajudicial da Comarca de Fortaleza/CE



Edital de Leilão

Processo Judicial: 0791346-49.2000.8.06.0001 (ESAJ).

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial.

Débito Exequendo: R\$ 649.026,60 (29/06/2004).

Exequente: Banco do Nordeste do Brasil S.A.

Executado: Neuro Fortaleza S/C LTDA e Outros.

O Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito do Núcleo de Justiça 4.0 - Extrajudicial da Comarca 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 do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil e Resolução nº 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 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 03 de junho 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 10 de junho de 2024**. Os bens serão vendidos pelo maior lance, a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação. O segundo leilão será considerado encerrado após o fechamento da transmissão ao vivo.

DOS BENS – **Lote 001**: Apartamento de nº 1100 (cobertura) do décimo primeiro pavimento do Edifício Residencial Oxumaré. Localização: Rua Ana Bilhar, nº 740, Meireles, CEP: 60160-110 – Fortaleza/CE. Área Privativa: 295,00M². Área Comum: 119,28M². Fração Ideal: 13,07%. Com direito a 03 (três) vagas de garagem, sendo 02 (duas) normais e 01 (uma) para veículo com

comprimento máximo de até 3,20m. Matrícula nº 8.232 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza/CE (Cartório Miranda Bezerra). Informações Constantes no Laudo de Avaliação de 03/09/2020 (fls. 277/329): Divisão Interna do Apartamento: Primeiro Pavimento: uma sala para três ambientes, varanda, circulação, quatro suítes, um lavabo, estar íntimo, piso em porcelanato e cerâmica, pintura das paredes com tinta PVA látex, sancas de gesso na sala e nos quartos, forro de PVC nos banheiros, bancadas em granito e paredes revestidas com granito e com piso em granito, paredes revestidas com cerâmica na cozinha e cerâmica na área de serviço, pia na cozinha com cuba em aço inoxidável com bancada em granito, esquadrias de alumínio anodizado e vidro nas janelas, portas internas e portas externas de madeira, armários embutidos nas quatro suítes e na cozinha com armários de fórmica e com bancadas em granito, louças sanitárias, metais sanitários cromados; box de vidro tipo blindex em todos os banheiros. Pavimento Superior: duas salas de estar, uma sala de refeição, um banheiro social, tudo com piso de cerâmica, paredes revestidas com pintura em PVA látex, forro de gesso e de PVC, terraço na frente e terraço nos fundos. Informações gerais sobre o Edifício: O Edifício possui dois elevadores; um portão com interfone para entrada de pedestre e duas entradas de carros; um quarto de zelador com WC; uma guarita elevada; uma lixeira; uma central de gás; um depósito; uma recepção; um salão de festas no mezanino com uma copa e com lavabo masculino e feminino. Débito Condominial: conforme informação fornecida pela Síndica do Condomínio ao Leiloeiro em 01/04/2024, a referida unidade encontra-se quite com todas as taxas ordinárias, extraordinárias, taxas de garagens, taxas de reservas e outras obrigações financeiras do condomínio inscritas, com vencimento até 01/04/2024. Débitos de IPTU: o valor atualizado dos débitos de IPTU poderá ser consultado através da Inscrição Municipal nº 449994-8. **Valor para 1ª Praça: R\$ 1.160.000,00. Valor para 2ª Praça: R\$ 580.000,00.**

Lote 002: Prédio nº 1520, na Rua Osvaldo Cruz, no Bairro da Aldeota, em Fortaleza/CE, foreiro aos herdeiros de Antônio Nunes Valente, constituído pelo lote nº 20, medindo 11,00m de frente por 27,00m de fundos. Extremando: Ao Nascente, com a Rua Osvaldo Cruz. Ao Poente, com o prédio nº 1150 da Rua Afonso Celso, de Hermann Paula Costa, antes com imóvel de Agostinho de Paula Viana e sua mulher Virgínia de Sousa Viana; Ao Norte, com terreno de Sílvio Leite de Macêdo, antes com imóvel de Agostinho de Paula Viana e sua mulher Virgínia de Sousa Viana; e, Ao Sul, com a casa de Irapuan Augusto Borges, antes com imóvel de Américo Picanço Neto. Matrícula nº 17.300 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza/CE (Cartório Miranda Bezerra). Conforme Laudo de Avaliação de 14/12/2022 (fls. 461/468), trata-se de um prédio comercial, com 19 consultórios. Terreno medindo 11x27m, totalizando uma área de terreno de 297m² e uma área construída de aproximadamente 411m². A clínica possui: 02 recepções amplas; 19 consultórios

médicos; espaço para instalação de 01 elevador; 03 banheiros sociais; WC com acessibilidade; sala de exames; arquivo; depósito; cozinha e copa; lavanderia; rampa de acesso para o pavimento superior. Débitos de IPTU: o valor atualizado dos débitos de IPTU poderá ser consultado através das Inscrições Municipais nºs 31943-0 e 810019-5. **Valor para 1ª Praça: R\$ 1.484.953,00. Valor para 2ª Praça: R\$ 742.476,50.**

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). 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. 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 cadastramento¹.

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.

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.

¹ *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.*

DOS LANCES - Os lances serão *online*, feitos através do site 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.

PAGAMENTO – Com a aceitação do lance, será emitida Guia de Depósito Judicial, gerada no site da Caixa Econômica Federal, para conta vinculada ao Núcleo de Justiça 4.0 - Extrajudicial da Comarca 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.

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.

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 do Núcleo de Justiça 4.0 - Extrajudicial da Comarca 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), ficando rescindida a arrematação do lote, sem que caiba qualquer recurso, indenização e/ou interpelação judicial (art. 39 do mencionado Decreto).

PARCELAMENTO – O pagamento da arrematação poderá ser à vista ou parcelado.

Na hipótese de parcelamento, a proposta deverá conter pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, devendo o remanescente ser pago em até 04 (quatro) meses. As parcelas serão mensais, consecutivas, de igual valor, acrescidas de juros de 1% ao mês, corrigidas monetariamente pelo INPC (média mensal dos últimos 12 meses) e garantidas por hipoteca judicial do próprio bem.

Havendo atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido.

AUTO DE ARREMATAÇÃO - A arrematação será concretizada com o pagamento do preço pelo arrematante e a assinatura do Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro, momento em que será considerada perfeita, acabada e irretroatável, nos termos do art. 903 do CPC.

DA CARTA DE ARREMATACÃO OU ORDEM DE ENTREGA – A Carta de Arrematação, com o respectivo Mandado de Imissão na Posse, serão expedidos em 60 (sessenta) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data de encerramento do leilão e do pagamento integral da arrematação. Caso haja resistência na desocupação, fica garantido o uso de força policial.

OBS: O prazo para a expedição da Carta de Arrematação poderá sofrer alterações, a depender da demanda de trabalho da Vara Judicial responsável

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.

DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO – Sobrevindo acordo ou suspensão da execução após a intimação do Leiloeiro, fica estipulada a comissão em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser suportada pela parte que der causa ao ato.

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 Núcleo de Justiça 4.0 - Extrajudicial da Comarca 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 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 10 de Maio de 2024. Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Juiz de Direito