

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

### Leilão Presencial / Eletrônico

A MM. Juíza de Direito, **FÁBIA AMARAL DE OLIVEIRA MELO**, do 2º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de Jaboatão dos Guararapes, no Estado de Pernambuco, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento, que o leiloeiro nomeado (Art. 883 do CPC/2015), o Sr. LUCIANO RESENDE RODRIGUES, inscrito na JUCEPE sob Portaria nº. 315/1998, devidamente autorizado por este Juízo, promoverá o leilão nas modalidades **PRESENCIAL E ELETRÔNICO** (art. 879, II, do CPC/2015) dos bens imóveis penhorados nos autos do Cumprimento De Sentença a seguir relacionada.

**PRESENCIAL:** Fórum Desembargador Henrique Capitulino, s/nº, Rodovia BR 101 KM 80 – Prazeres, Jaboatão dos Guararapes - PE, no átrio do Fórum, telefone (81) 3182.6800.

**ELETRÔNICO:** [www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br)

**PROCESSO:** 0002310-89.2011.8.17.8005

**ÓRGÃO JULGADOR:** 2º Juizado Especial Cível das Relações de Consumo da Comarca de Jaboatão dos Guararapes - PE

**EXEQUENTE:** Condomínio do Edifício Ramalho Ortigão - CNPJ/MF nº 13.312.156/0001-50

**ADVOGADO(S):** José Guilherme Nascimento da Silva – OAB-PE 17.951

**EXECUTADO:** Eliane Ferreira da Silva Ferrari - CPF/MF nº 550.394.564-68

### DATA DOS LEILÕES

**1º LEILÃO: 01 de agosto de 2019 às 10:00 horas** – Valor da avaliação do(s) bem(ns)

**2º LEILÃO: 22 de agosto de 2019 às 10:00 horas** – Valor do preço vil (50%) nos moldes do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil/2015.

### DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

**01** - Apartamento sob nº 504, localizado no 5º pavimento elevado do Edifício Ramalho Ortigão, situado na Rua João Fragoso de Medeiros, nº 144, em Candeias, do município de Jaboatão dos Guararapes – PE, dividido em uma sala de jantar, uma varanda, dois quartos sociais, uma área de circulação, 1 WC social, uma cozinha, quarto e WC de empregada, com área total de construção de 125,25m<sup>2</sup>, sendo 87,07m<sup>2</sup> de área útil e 37,55m<sup>2</sup> de área comum. **Registrado no 1º Serviço Registral – Jaboatão dos Guararapes – PE, Cartório Eduardo Malta, Bel. José Eduardo Loyo Malta, sob a matrícula 34637.**

Valor da avaliação do(s) bem(ens) - **1º Leilão:** R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

Valor do preço vil (50%) - **2º Leilão**: R\$ 125.000,00 (cento e vinte cinco mil reais)

**AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE**: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

**Na hipótese dos bens imóveis indicado neste edital não serem arrematados em nenhum dos leilões designados, o bem ficará disponível no site do Leiloeiro, pelo prazo de 90 (noventa) dias para venda direta, prazo em que o leiloeiro receberá propostas, as quais deverão observar as normas previstas neste edital.**

**DA POSSIBILIDADE DE VISITAÇÃO/VISTORIA DOS BENS** - Os locais onde se encontram os bens móveis, equipamentos, veículos e outros, sempre estarão expostos em Edital para fácil vistoria. No caso de bem imóvel, basta o interessado se dirigir ao local para verificar as condições. Em eventual negativa, a solicitação de visitação ao(s) bem(ns), com acompanhamento por Oficial de Justiça, depende de prévia e formal requerimento junto a Secretaria desta vara, podendo ser atendida ou não, de acordo com as possibilidades do processo e da justiça.

**DO ÔNUS** - Os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital. No que se refere aos créditos tributários, aplica-se a norma prevista no art. 130 §único do Código Tributário Nacional, ou seja, a sub-rogação dos créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, e ainda, condomínio e a contribuição de melhoria, ocorre sobre o respectivo preço. Os créditos tributários pertinentes ao bem, assim como os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço (art. 908, §1º, CPC). Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários, no caso dos bens imóveis.

**DO ÔNUS HIPOTECÁRIOS E OUTROS** – A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil). Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

**DAS OBSERVAÇÕES** - O leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense (art. 900 NCPC). E ainda, fica automaticamente transferido para o primeiro dia útil subsequente ao ato, as mesmas horas, caso não haja expediente

forense (feriado ou motivo de força maior) naquelas datas. Não serão admitidos lances inferiores à 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, CPC). Todos os bens serão alienados no estado de conservação que se encontrarem, não cabendo à Justiça Estadual (TJPE) ou ao Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos, ou mesmo providências referentes à retirada, embalagens, tributos (impostos, taxas, contribuições, etc.), e transporte daqueles arrematados. A arrematação judicial é modo originário de aquisição de propriedade, assim, não cabendo alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos licitantes/arrematantes verificarem o estado de conservação e especificações do(s) bem(ns) oferecido(s) no leilão. Qualquer dúvida e/ou divergência na identificação/descrição do(s) bem(ns) poderá(ao) ser(em) dirimida(s) no ato do leilão.

**DAS INTIMAÇÕES** - Ficam intimados do presente Edital, nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, a(s) partes(s): **Exequente:** Condomínio do Edifício Ramalho Ortigão - CNPJ/MF nº 13.312.156/0001-50, através de seu representante legal Dr. José Guilherme Nascimento da Silva – OAB-PE 17.951; **Executado:** Eliane Ferreira da Silva Ferrari - CPF/MF nº 550.394.564-68, através de seus representantes legais, e seu cônjuge Sr. Antenor Ferrari, os credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada. **INTIMADOS** das designações supra. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal, ficando os Executados intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**DA PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES NO LEILÃO** - Os interessados em ofertar lances eletrônicos, deverão se cadastrar com antecedência mínima de 72 horas da data de realização da respectiva praça, no site do Leiloeiro Oficial, **www.lancecertoleiloes.com.br**, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos: **I – Pessoa Física:** RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento, se casado for); **II – Pessoa Jurídica:** Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais (arts. 12 a 14, da Resolução 236/2016 CNJ). Os documentos acima descritos também são obrigatórios para a modalidade presencial.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos presencialmente ou através do site e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro, será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Se o Exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**DO PAGAMENTO À VISTA** – Nesta modalidade de pagamento o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante depósito judicial, o pagamento integral do valor da arrematação. Alternativamente, o valor da arrematação poderá ser quitado no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução idônea, prestada no ato, equivalente a 25% (Vinte e cinco por cento) do valor da arrematação (art. 892). Na hipótese do arrematante deixar de quitar o saldo no prazo de 15 (cinco) dias, perderá o valor da caução, tornando sem efeito a arrematação e retornando o bem à nova praça ou leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. A proposta de pagamento à vista prefere às propostas de pagamento parcelado e, entre estas, terá preferência a de maior valor (art. 895, §7º, CPC)

**DO PAGAMENTO PARCELADO** – Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante depósito judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (Vinte e cinco por cento) do valor da arrematação quitando o valor remanescente em, no máximo **30 (trinta) parcelas** iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada **30 (trinta)** dias da data da arrematação e atualizadas mensalmente (**pro-rata die**), pela média do INPC+IGP-DI, também a partir da data da arrematação em leilão, parcelas estas que deverão ser depositadas, mediante depósito judicial, em conta-bancária vinculada aos autos a que se refere o presente edital. **Caberá ao arrematante, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, juntar os respectivos comprovantes de pagamento nos autos, ficando a quitação dos valores condicionada a compensação de eventual cheque emitido para pagamento.** Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. Na hipótese de arrematação de bem imóvel mediante parcelamento do valor, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial registrada na matrícula do imóvel arrematado, arcando o arrematante com os custos do registro e posterior cancelamento. O não pagamento de qualquer parcela implicará no vencimento antecipado das demais, incidindo multa de 10% (*conforme previsto no art. 895, §4º do CPC*), podendo o exequente valer-se da via executiva em face do arrematante para execução da hipoteca gravada sobre o bem arrematado, hipótese em que o arrematante, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, perderá o sinal (*entrada*), ficando obrigado a pagar a diferença porventura verificada, obrigando-se, ainda, a arcar com as despesas (*conforme previsto no art. 895, §5º do CPC*).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO** – Será de 5% (cinco por cento), sobre o valor total da arrematação, a ser integralmente paga à vista, em dinheiro ou cheque, pelo arrematante, no ato da arrematação. Em casos de adjudicação, 2% (Dois por cento) sobre o valor atualizado do bem adjudicado. Em caso de remição ou acordo, 2% (Dois por cento) sobre o valor da dívida atualizada até a data da arrematação ou sobre o valor atualizado do bem, o que for menos, na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, com créditos do próprio processo, será devida a comissão no percentual de 5 % (Cinco por cento) sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, e o comprovante enviado para o e-mail: [lancecerto@lancecertoleiloes.com.br](mailto:lancecerto@lancecertoleiloes.com.br). O valor da comissão do leiloeiro será devido mesmo em caso de posterior desistência, pelo arrematante, da arrematação, sendo considerada desistência, inclusive, a falta de compensação de qualquer um dos cheques eventualmente emitidos para pagamento ou, ainda, o descumprimento de qualquer condição ou prazo previsto no presente edital.

**NO CASO DE LANCE VÁLIDO** - Será lavrado de imediato o respectivo auto de arrematação (art. 901, CPC), condicionando-se a expedição da respectiva carta ao decurso do prazo para impugnação (art. 903, §3º, CPC), à realização do depósito, à oferta de garantia idônea, ao pagamento das custas e da comissão do leiloeiro e ao recolhimento do imposto de transmissão, conforme o caso (art. 901, §1º, CPC).

Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma de que trata o parágrafo 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 do CPC).

**DAS PENALIDADES DEVIDO AO NÃO PAGAMENTO** - Os pagamentos não efetuados no prazo implicarão ao(s) arrematantes(s) faltoso(s) as penalidades da lei, especialmente, perda do sinal e perda da comissão do leiloeiro (art. 39 de Decreto nº 21.981/1932) ficando, ainda, proibido participar de novos leilões (art. 23 parágrafo 2, da lei das Execuções Fiscais e art. 897 do CPC). Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e fiador remissos (art. 897 do CPC).

**DO DESFAZIMENTO/ANULAÇÃO E DESISTÊNCIAS DO LEILÃO** - Executados os casos de nulidades previstas na legislação, não serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento deste Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do art. 358 do Código Penal ("impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem:

Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente violência).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** – Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, pelos números **(81) 3048.0450, (81) 99978.4433,** ou pelos e-mails: **luciano@lancecertoleiloes.com.br; lancecerto@lancecertoleiloes.com.br.**

Jaboatão dos Guararapes (PE), 01 de julho de 2019.

**FÁBIA AMARAL DE OLIVEIRA MELO**

**JUÍZA DE DIREITO**