



JUSTIÇA FEDERAL  
3ª VARA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ



**EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**

A **Dr. GEORGE MARMELSTEIN LIMA**, Juiz Federal da 3ª Vara da Seção Judiciária do Ceará, FAZ SABER a quantos o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem, que o Leiloeiro Público Oficial **WILLIAN AUGUSTO FERREIRA DE ARAUJO**, inscrito na Junta Comercial do Ceará – JUCEC sob o nº 017/08, nomeado por este Juízo, realizará ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR dos bens penhorados do Executado, através do sítio eletrônico [www.willianleiloes.com.br](http://www.willianleiloes.com.br), na forma abaixo descrita:

**DADOS DO PROCESSO:**

<p><b>Processo: 0803029-37.2016.4.05.8100</b> <b>Vara: 3ª Vara da SJCE</b> <b>Dívida: R\$ 20.817,26 (vinte mil, oitocentos e dezessete reais, vinte e seis centavos) - atualizada em 08/11/2000</b></p>
---

**DATA:**

**Data e horário de ENCERRAMENTO:** 28 de fevereiro de 2019, a partir das 11h00min.

**Observação:** Havendo lance no minuto final para o encerramento, o sistema automaticamente prorrogará o prazo em mais 3 minutos.

**LOCAL:**

**Site** [www.willianleiloes.com.br](http://www.willianleiloes.com.br), na modalidade somente eletrônica (art. 879, II, primeira parte, do CPC).

**LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL:**

**WILLIAN AUGUSTO FERREIRA DE ARAÚJO**

**Endereço:** Rua Pero Coelho, 196 - Sala 202 – Centro - Fortaleza/CE.

**Contatos:** [willianleiloes.com.br](http://willianleiloes.com.br)/[contato@willianleiloes.com.br](mailto:contato@willianleiloes.com.br)

(85) 3034.1773 // (85) 98663.0164

**MODALIDADE:**

**Modalidade exclusivamente ELETRÔNICA (INTERNET)** – Sendo necessário o pré-cadastro no site [www.willianleiloes.com.br](http://www.willianleiloes.com.br).

**Informações:** (85) 3034 1773 / 9 8663 0164.

**Endereço do Escritório do Leiloeiro:** Rua Pero Coelho, 196, sala 202, Centro, Fortaleza/CE.

**CARACTERÍSTICAS DO BEM:**

**Bens:** um (01) apartamento, situado à R. Tibúrcio Pereira, 251 – BL. 08 – Apto. 102 – Cajazeiras – Fortaleza/CE. Integrante do empreendimento denominado Morada das Acácias B.



JUSTIÇA FEDERAL  
3ª VARA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ



**Avaliação:** R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

**Lanço Mínimo:** R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)

**Data da penhora:** 29 de Junho de 2018.

**Depositário fiel:** Willian Augusto Ferreira de Araujo.

**ÔNUS DO BEM:**

R\$ 2.749,57 (dois mil, setecentos e quarenta e nove reais, cinquenta e sete centavos) –  
Quantia paga pelo arrematante, relativa à cota de condomínio, atualizada em  
10/08/2018.

R.02 – Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal.

R.04 – Cessão de Créditos – Empresa Gestora de Ativos – EMGEA.

R.06 – Penhora nos autos no processo em tela, Justiça Federal – 3ª Vara.

**TAXAS ADMINISTRATIVAS:** R\$200,00 (duzentos reais) pagas ao Leiloeiro.

Os valores acima poderão sofrer alterações.

**ADVERTÊNCIAS GERAIS:**

1. Ficam intimados do presente Edital e dos leilões, por meio de seus procuradores, o(s) Executado(s) e cônjuge(s), se casado(s) for(em); o co-proprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado (art. 889, do CPC/2015).

2. O adquirente SOMENTE poderá desistir da aquisição, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito, se provar, nos 10 (dez) dias seguintes à aquisição, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital do leilão; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no §1º, do art. 903, do CPC/2015; se, uma vez citado para responder a ação autônoma para invalidação da aquisição, apresentar a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação (art. 903, §5º, do CPC/2015).

3. É de exclusiva atribuição dos licitantes verificarem o estado de conservação, situação de posse e especificações do(s) bem(ns) oferecido(s) no leilão, haja vista a possibilidade de ocorrerem erros tipográficos quando da confecção dos editais e defeitos de ordem topográficos da penhora.

4. Os pagamentos não efetuados no ato do Leilão ou no prazo estabelecido implicarão ao(s) ADQUIRENTE(S) faltoso(s), as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo, além

da perda da comissão do leiloeiro (art. 39, do Decreto nº 21.981/1932 e art. 23, §2º, da Lei da Execução Fiscal) e da caução em favor do exequente, voltando os bens a novo leilão, do qual não poderá participar o adquirente e o fiador remisso (art. 897, do CPC/2015).

5. Fica reservado à JUSTIÇA FEDERAL o direito de não alienar, no todo ou em parte, os bens cujos preços forem considerados inferiores ao preço de mercado, independentemente do valor do lance inicial do adquirente, bem como alterar as condições deste Edital, suas especificações e quantidade dos bens passíveis de leilão, além de alterar quaisquer documentos pertinentes à presente licitação.

6. Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidades previstas em lei, ou no caso do item 2 deste tópico, serão aceitas desistências dos adquirentes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas; casos contrários poderão incidir nos arts. 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro, onde prevista punição com pena de detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, àquele que, respectivamente, “Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem” e “Impedir, perturbar ou fraudar aquisição judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem”.

7. O prazo, para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos de expropriação, começará a contar da realização da Alienação por Iniciativa Particular independentemente de intimação.

8. Ficam os interessados, a saber, os exequentes, os executados, e quaisquer outras pessoas, cientes de que a suscitação infundada de vício de aquisição com o objetivo de ensejar a desistência do adquirente, acarretará a condenação do suscitante, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa por ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do CPC/2015).

#### **DA VISITAÇÃO AOS BENS:**

1. Antes dos dias marcados para o leilão, os interessados terão o direito de visitação dos bens nos locais em que se encontrarem.

2. A visitação livre será de segunda à sexta-feira, no horário compreendido das 08h00min às 16h00min.

3. A visitação com acompanhamento por oficial de justiça é possível no caso de bem imóvel, mas depende de prévia solicitação na Secretaria deste Juízo e será atendida na medida das possibilidades da Justiça Federal.

#### **DAS DÍVIDAS DOS BENS:**

1. No caso de **adjudicação**, o adjudicante ficará responsável por todas as despesas (impostos - IPTU, ITBI, taxas municipais, prestações de condomínio, cartorárias ou outras obrigações civis) relativas ao bem IMÓVEL.

2. No caso de arrematação de bens imóveis, os arrematantes/alienantes ficam isentos dos 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 da União, Estados, Municípios e Distrito Federal, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, seja em hasta pública o em alienação particular, estejam ou não inscritos na dívida ativa (art. 130, p.u., do CTN), sub-rogando-se no preço da arrematação. Neste caso, o valor depositado será distribuído segundo a ordem legal prevista no art. 187, do Código Tributário Nacional - ressalvados eventuais créditos de natureza trabalhista ou de acidente de trabalho, os quais terão preferência.

Não estão incluídos no rol das dívidas mencionadas nesse item, as quais ficarão a cargo do arrematante:

I – as eventuais despesas de condomínio e outras obrigações referentes ao imóvel, tais como foro e laudêmio, etc;

II – as despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o Imposto de Transferência de Bens Imóveis – ITBI;

III – os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados do Registro de Imóveis competente;

IV – as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental; e

V – demais verbas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, incluindo débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial nos órgãos competentes., conforme o caso.

4. Ainda em caso de **arrematação**, a entrega, ao executado, do montante que exceda ao crédito exequendo, fica condicionada à apresentação, por este, de certidão de quitação tributária perante a fazenda municipal ou, em se tratando de imóvel em condomínio, de declaração de inexistência de débitos relativos ao imóvel.

5. Cabe ao adjudicante ou ao arrematante de imóvel em leilão, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data em que adjudicado/arrematado o bem, dirigindo-se à Secretaria de Finanças (ou equivalente) do município em que localizado o imóvel, proceder à quitação do montante relativo ao ITBI. O pagamento efetuado após esse prazo poderá ter seu valor acrescido de multa fixada pelo município em que localizado o imóvel.

6. Compete, aos interessados em licitar, a investigação, junto aos municípios e cartórios do local em que situado o imóvel, acerca de débitos ou ônus existentes sobre os bens não informados no presente edital.

#### **QUEM PODE ARREMATAR:**

1. Todas as pessoas físicas capazes que estejam na livre administração de seus bens podem participar do leilão, e cuja identificação das pessoas físicas será feita através de documento de Identidade e do Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

2. As pessoas jurídicas regularmente constituídas, representadas por quem os estatutos indicarem, devendo portar comprovante de CNPJ e cópia do referido Ato Estatutário atualizado.

3. Todos poderão fazer-se representar por procurador com poderes específicos com devida identificação do outorgante.

### **QUEM NÃO PODE ARREMATAR:**

1. Os incapazes;
2. Os tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade;
3. Os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas;
4. Os Juízes, membros do Ministério Público e da Defensoria, o Diretor de Secretaria e demais servidores e auxiliares da justiça, bem como seus cônjuges, companheiros, descendentes e ascendentes até segundo grau, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;
5. Os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
6. Os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
7. Os advogados de qualquer das partes (art. 890 do CPC/2015 c/c art. 497 do Código Civil);
8. Os que estiverem impedidos de participar como licitante, de acordo com decisão judicial (art. 897 do CPC/2015).

### **DAS CONDIÇÕES DA AQUISIÇÃO:**

1. A aquisição feita à vista levará em conta a melhor oferta, sendo providenciado o pagamento em 48 horas a partir do recebimento de GUIA ESPECÍFICA VINCULADO AO PROCESSO.

Nesse caso, o adquirente deverá garantir sua posse pelos meios apropriados, subrogando-se em todos os direitos do antigo proprietário.

1.1. Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar propostas, por escrito, em conformidade com o Art. 895 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, oportunidade que se dará vistas as partes.

1.2. O pagamento da comissão do leiloeiro será depositado em conta corrente, na Caixa Econômica Federal, Agência 2015, Operação 001, Conta Corrente 20904-5.

1.3. Prazo para pagamento da comissão do leiloeiro: até 24 horas após a arrematação.

### **DOS ACRÉSCIMOS AO VALOR DO LANCE:**

**Além do valor ofertado, o arrematante arcará com o pagamento dos seguintes acréscimos:**

1. Comissão do leiloeiro — *que será paga em separado, não se destacando do preço oferecido pelo adquirente* — no percentual de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação com pagamento nos exatos termos do art. 884, parágrafo único, do CPC/2015;
2. Custas judiciais de arrematação, no percentual de 0,5% (meio por cento) do respectivo valor (Lei nº 9.289/1996), sendo o mínimo de R\$ 10,64 (dez reais e sessenta e quatro centavos) e o máximo de R\$ 1.915,38 (um mil e novecentos e quinze reais e trinta e oito centavos), a serem pagas antes da expedição da Carta de Arrematação, por meio de GRU, disponível no sítio do Tesouro Nacional na Internet:

[https://consulta.tesouro.fazenda.gov.br/gru/gru\\_simples.asp](https://consulta.tesouro.fazenda.gov.br/gru/gru_simples.asp) de acordo com as seguintes instruções:

Unidade Gestora (UG): 090006      Gestão 00001
Nome da Unidade: Justiça Federal de Primeiro Grau – CE
Código de Recolhimento: 18710-0 STN-CUSTAS JUDICIAIS (CAIXA)

#### **DO RECEBIMENTO DOS BENS ARREMATADOS:**

1. A expedição, pela Secretaria deste Juízo, da Carta de Alienação Particular e Mandado de entrega dos bens adquiridos e/ou Mandado de Imissão de Posse poderá ser feita em até 30 (trinta) dias a partir da data da venda direta, desde que o adquirente proceda ao recolhimento dos impostos e taxas, cumprindo com celeridade todas as exigências legais.
2. No caso de alienação com parcelamento, será exigido o termo de parcelamento fornecido pelo credor para a entrega da carta de alienação particular.

#### **DO TRANSPORTE E POSSE DEFINITIVA DOS BENS PENHORADOS:**

1. O Juízo garantirá ao adquirente a posse do bem livre de quaisquer ônus que possam existir sobre ele antes da data da alienação, conforme elencado neste Edital (vide tópico “DAS DÍVIDAS DOS BENS”). Todavia, a remoção de tal bem será de responsabilidade do próprio arrematante e correrá por sua conta;
2. A garantia judicial de apossamento não acontecerá caso haja posse de terceiro no imóvel por vínculo jurídico válido (locação, empréstimo etc.) existente à época da penhora (que não configure infidelidade do depósito). Nesse caso, o arrematante deverá garantir sua posse através dos meios apropriados, subrogando-se em todos os direitos do antigo proprietário.

#### **CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados e de possíveis credores, passou-se o presente EDITAL, nesta cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, que vai publicado uma vez no Diário Eletrônico da Justiça Federal, conforme preceitua a Lei e afixado no local de costume, ficando desde já, os executados, os credores e os terceiros interessados intimados do local, do dia e hora da alienação particular, na modalidade somente eletrônica, a ser realizada no Site [www.willianleiloes.com.br](http://www.willianleiloes.com.br). Eu, Victor César Falcão Viana, Diretor da Secretaria da 3ª Vara Federal/SJCE, subscrevo-o e vai devidamente assinado pelo MM. Juiz Federal.

**GEORGE MARMELSTEIN LIMA**  
Juiz Federal da 3ª Vara/SJCE