



6º JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL – FORO DE CUIABÁ – TJ/MT

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A (CNPJ/MF Nº 22.059.167/0001-60)**; dos credores: **JOSÉ AUGUSTO DE CARVALHO (CPF/MF Nº 350.498.471-68)**, **CRISTIANE BOTELHO CUSTODIO (CPF/MF Nº 770.450.761-34)**, **EDINALDO MOREIRA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 371.576.711-15)**, **SAMUEL DOS SANTOS GONCALVES (CPF/MF Nº 312.792.028-82)**, **RONILDO RODRIGUES PINTO (CPF/MF Nº 742.257.586-72)**, **GLEDSON LUIZ DE SOUZA MACIEL (CPF/MF Nº 004.971.049-46)**, **ANDRÉ LUIZ ALBANO DA COSTA (CPF/MF Nº 014.177.957-86)**, **ADRIANA RAMOS DA COSTA (CPF/MF Nº 032.341.037-55)**, **ISMAEL IVAN RODRIGUES DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 192.737.588-60)**, **GENILDA AVELINA DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 155.330.598-14)**, **AGENCIA MUNICIPAL DE DEFESA DO CONSUMIDOR (CNPJ/MF Nº 35.720.956/0001-42)**, **JOSIANA MARQUES ALVES (CPF/MF Nº 095.488.057-90)** e **ROSI MARIA PRESTES (CPF/MF Nº 002.034.890-80)**; bem como do terceiro interessado: **CONDOMÍNIO ONDAS PRAIA RESORT (CNPJ/MF Nº 42.337.324/0001-60)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Claudio Roberto Zeni Guimarães, do 6º Juizado Especial Cível – Foro de Cuiabá, Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Reclamação com Declaração de Rescisão Contratual e Nulidade de Cláusulas c/c Devolução de Valores e Pedido de Tutela de Urgência em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ESPÓLIO DE ADENAIR BEZERRA DIAS FILHO**, representado por sua inventariante **DULCINEIA PERES BEZERRA DIAS (CPF/MF Nº 230.158.451-87)** em face de **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A (CNPJ/MF Nº 22.059.167/0001-60)**, nos autos do **Processo nº 1042765-80.2023.8.11.0001**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos Provimentos nº 25/2011 e 24/2012 do Conselho da Magistratura do Estado de Mato Grosso Artigos 216 e seguintes, Seção XX do Código de Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Beira Mar, nº 12,675, LUC 5, Bloco D, do Condomínio Ondas Praia Resort, Mutá, Porto Seguro/BA – CEP: 45810-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Luc 5 - Café (Comercial)", localizado no térreo do Bloco "D", na modalidade Apart-Hotel (ou flat service) do "Condomínio Ondas Praia Resort", de frente para a Avenida Beira Mar, do desmembramento Praia do Mutá, no lugar conhecido por Ponta do mutá, e, Porto Seguro. Tendo 387,05m² de área privativa, 39,47m² de área comum, 426,52m² de área total (área privativa + área comum), sendo 233,76m² sua fração ideal, o que equivale a 0,7181%.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	01.06.002.1474.493.000	
Matrícula Imobiliária nº	50.684	Cartório de registro de Imóveis de Porto Seguro/BA

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	14/06/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0010303-48.2022.8.16.0045	Segredo de Justiça





Av. 03	05/07/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 5351526-91.2022.8.09.0051	José Augusto de Carvalho e Cristiane Botelho Custódio
R. 05	28/07/2025	Penhora	Proc. nº 0705813-11.2022.8.07.0006	Edinaldo Moreira dos Santos e Samuel dos Santos Gonçalves
R. 06	07/08/2025	Penhora	Proc. nº 5125181-45.2022.8.13.0024	Ronildo Rodrigues Pinto
Av. 07	09/12/2025	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 5030506-28.2024.8.24.0020	Gledson Luiz de Souza Maciel
Av. 08	17/12/2025	Penhora	Proc. nº 5739663-73.2022.8.09.0051	André Luiz Albano da Costa e Adriana Ramos da Costa
R. 09	20/03/2026	Penhora	Proc. nº 0006288-84.2023.8.26.0348	Ismael Ivan Rodrigues de Almeida e Genilda Ave-lina de Almeida
Av. 10	10/03/2026	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 5506211-81.2025.8.09.0138	Agencia Municipal De Defesa Do Consumidor
Av. 11	04/05/2026	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 5000789-86.2022.8.08.0019	Josiana Marques Alves
R. 12	06/05/2026	Penhora	Proc. nº 5003832-70.2025.8.21.0049	Rosi Maria Prestes

OBS.: A penhora deferida no ID. 204377485, está pendente de registro na matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 701.721,65 (Set/2025 – ID. 209818356 – Homologação ao ID. 232688493).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 735.969,95 (Mai/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA-E.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 12.989,09 (Mai/2026) – R\$ 10.958,16 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.030,93 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 12.154,53 (Fev/2026 - ID. 223731468).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **13 de julho de 2026, às 10 horas, e se encerrará no dia 13 de julho de 2026, às 12 horas.** A 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **13 de julho de 2026, às 12 horas, e se encerrará em 13 de julho de 2026, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigo 213, VI, do Provimento nº 39/2020 – CGJ/MT). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal





não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do IPCA-E e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de Mato Grosso sob nº 59, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://siscondi-dj.tjmt.ius.br/portalsiscondi/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado





o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Miguel Sutil, nº 8000, Jardim Mariana - CEP 78040-400 - Cuiabá – MT, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Cuiabá, 18 de maio de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. CLAUDIO ROBERTO ZENI GUIMARÃES
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

