



21ª UNIDADE DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL – COMARCA DE FORTALEZA – TJ/CE

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **RAIMUNDO MACIEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 015.582.262-49)** e seu cônjuge, se casado for.

A MM. Juíza de Direito Dra. Icléa Aguiar Araújo Rolim, da 21ª Unidade do Juizado Especial Cível – Comarca de Fortaleza, Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, 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 Ação de cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO LUCIANO MAGALHÃES (CNPJ/MF Nº 41.457.045/0001-77)** em face de **RAIMUNDO MACIEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 015.582.262-49)**, nos autos do **Processo nº 3911536-51.2014.8.06.0016**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos do Resolução nº 06/2017 do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará e Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Tavares Coutinho, nº 199, Apartamento 401 do Condomínio Luciano Magalhães Varjota, Fortaleza/CE – CEP: 60160-130 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 401, da ala B, do edifício Luciano Magalhães, na Rua Tavares Coutinho, nº 199, bairro da Varjota, Fortaleza. Tendo 306,64m² de área própria, 31,85m² de área comum e fração ideal de 10,88% do terreno, com os limites e confrontações descritos na correspondente matrícula imobiliária

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	337.205-7	
Matrícula Imobiliária nº	36.547	Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza/CE

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 03	01/04/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 3911536-51.2014.8.06.0016	Condomínio Luciano Magalhães
Av. 04	29/09/2022	Penhora	Proc. nº 3000542-47.2018.8.06.0016	Condomínio Luciano Magalhães
Av. 06	29/08/2023	Penhora	Proc. nº 3001014-14.2019.8.06.0016	Condomínio Luciano Magalhães

OBS.01: O executado apresentou Impugnação ao Cumprimento de Sentença, sob o argumento de excesso de execução, em virtude dos juros de mora aplicado (ID. 71027208). A impugnação foi rejeitada (ID. 160463833). Da decisão não houve recurso.

OBS.02: O executado impugnou os cálculos, sob o argumento de aplicação de juros de mora abusivos (ID. 79260495). A impugnação não foi acolhida (ID. 160463833). Da decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 634.000,00 (Dez/2022 – Avaliação no Processo nº 3001014-14.2019.8.06.0016).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 744.879,39 (Jun/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do INPC (IBGE).





DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 141.657,92 (Jun/2026) – R\$ 125.671,89 referente aos débitos inscritos na dívida ativa e R\$ 15.986,03 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 TOTAL: R\$ 322.815,39 (Mai/2026 - ID. 203231922), referente à soma dos débitos extrajudiciais e os débitos em execução. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC)

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL R\$ 102.752,59 (Mai/2026 - ID. 203231922). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO CONDOMINIAL (Processo nº 3000542-47.2018.8.06.0016): R\$ 46.706,07 (Mai/2026 – ID. 203231922). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO CONDOMINIAL (Processo nº 3001014-14.2019.8.06.0016): R\$ 120.596,51 (Mai/2026 – ID. 203231922). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO CONDOMINIAL (Processo nº 3000852-09.2025.8.06.0016): R\$ 30.775,62 (Mai/2026 – ID. 203231922). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **18 de agosto de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 21 de agosto de 2026, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 21 de agosto de 2026, às 14 horas, e se encerrará em 15 de setembro 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 70% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na JUCEC sob nº 44, 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 – ARREMATAÇÃO 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 da Caixa Econômica Federal gerada em https://depositojudicial.caixa.gov.br/sigsi_inter-net/depositos-judiciais/justica-estadual/, 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 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação 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, 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 ARREMATACÃO: 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 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Vicente Linhares, nº 500, Aldeota - CEP 60135-270 - Fortaleza – CE, 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.

18 – 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.

Fortaleza, 19 de junho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ICLÉA AGUIAR ARAÚJO ROLIM
JUÍZA DE DIREITO

