



1ª VARA CÍVEL - FORO DE JUAZEIRO DO NORTE

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **VICENTE DE PAULO DE ANDRADE - ME (CNPJ/MF Nº 01.691.150/0001-51)**, empresa individual constituída por **VICENTE DE PAULO DE ANDRADE (CPF/MF Nº 144.606.373-91)** e **DANIA MARIA AGUIAR DE NEGREIROS ANDRADE (CPF/MF Nº 182.830.713-00)**; bem como dos terceiros interessados: **L. A. DISTRIBUIÇÃO E VAREJO DE ALIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 37.205.644/0001-26)** e **MORAIS NASCIMENTO CONTADORES LTDA. (CNPJ/MF Nº 17.279.271/0001-20)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Yanne Maria Bezerra de Alencar, da 1ª Vara Cível – Foro de Juazeiro do Norte, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A (CNPJ/MF Nº 07.237.373/0001-20)** em face de **VICENTE DE PAULO DE ANDRADE - ME (CNPJ/MF Nº 01.691.150/0001-51)**, empresa individual constituída por **VICENTE DE PAULO DE ANDRADE (CPF/MF Nº 144.606.373-91)** e **DANIA MARIA AGUIAR DE NEGREIROS ANDRADE (CPF/MF Nº 182.830.713-00)**, nos autos do **Processo nº 0048097-51.2017.8.06.0112**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Avenida Prefeito Carlos Cruz, nº 1.027 – Franciscanos, Juazeiro do Norte/CE – CEP: 63020-025 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel comercial com 318,27m² de área construída e 184,80m² de área total de terreno, anteriormente descrito como uma casa de tijolos e telhas, própria para residência, localizada na Avenida Carlos Cruz, nº 1.027, Bairro Salesianos, na Cidade de Juazeiro do Norte, medindo 6,16m, de frente ou larguras, por 30,00m, de comprimento, perfazendo uma área de 184,80m², entre imóveis de outros proprietários.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			12415	
Matrícula Imobiliária nº			30.885	Cartório Machado – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos - 2º Ofício da Comarca de Juazeiro do Norte
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03	15/01/2010	Hipoteca	-	Banco do Nordeste do Brasil S.A
R. 04	03/06/2014	Hipoteca	-	Banco do Nordeste do Brasil S.A

OBS 01: O imóvel é constituído de 02 (dois) pavimentos. O pavimento térreo é composto de salão comercial, escritório, banheiro e garagem. O pavimento superior é composto de 06 (seis) salas comerciais com 05 (cinco) banheiros individuais, área de circulação e hall (Avaliação às fls. 404/406).

OBS 02: Atualmente o imóvel se encontrado locado para a Empresa Moraes Nascimento Contadores Ltda. (Fls. 563/569) e para a Empresa L. A. Distribuição e Varejo de Alimentos Ltda.

OBS 03: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas sob nºs 03 e 04 da Matrícula Imobiliária, serão extintas.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.150.000,00 (Jun/2023 – Auto de Avaliação às fls. 404/406).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.164.203,80 (Dez/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice INPC/IBGE.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.973.146,48 (Jan/2024 – Fls. 496/562).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **23 de agosto de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 26 de agosto de 2024, 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 26 de agosto de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 17 de setembro de 2024, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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). 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. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice INPC/IBGE 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).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na JUCEC sob nº 40, 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).

04 - 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).

05 - 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).

06 - 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).

07 - 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/sigsj_internet/depositos-judiciais/justica-estadual/, 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).



08 - 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 ao leiloeiro: pelo executado, no caso de pagamento da dívida, o valor de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; pelo exequente, nos casos de adjudicação, o valor de 2% (um por cento) sobre o valor de avaliação; pelo remitente, no caso de remição, o valor de 2% (dois por cento) sobre o valor da arrematação ou remissão; pelas partes em caso de acordo, o valor de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito ou da avaliação, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão de fls. 472/473, e deverá ser paga mediante DOC, 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).

09 - 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do 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.

10 - 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).

11 - 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.

12 - 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).

13 - 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).

14 - 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).

15 - 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 02 deste Edital.

16 - 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.

17 - 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.

Fortaleza, 17 de junho de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. YANNE MARIA BEZERRA DE ALENCAR
JUÍZA DE DIREITO