



03ª 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 da executada: **FRANCISCA LUCIA DO NASCIMENTO (CPF/MF Nº 103.084.663-49)** e seu cônjuge, se casada for; bem como do proprietário tabular: **PAULO HENRIQUE FERNANDES MARTINS (CPF/MF Nº 162.767.443-87)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Gonçalo Benício De Melo Neto, da 03ª unidade do Juizado Especial Cível da 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 Execução Por Quantia Certa de Cotas Condominiais Contra Devedor Solvente, ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO BELLE VISION (CNPJ/MF Nº 01.322.960/0001-30)** em face de **FRANCISCA LUCIA DO NASCIMENTO (CPF/MF Nº 103.084.663-49)** (sucessão processual ao ID. 20888929), nos autos do **Processo nº 3000465-69.2017.8.06.0017**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito descritos 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 – BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Vicente Leite, nº 960, Apartamento nº 101 – Condomínio Edifício Belle Vision, Aldeota, Fortaleza/CE – CEP: 60170-151 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um apartamento residencial nº 101, situado em Fortaleza/CE, na Aldeota, com frente para a rua Vicente Leite, nº 960, esquina com a rua Marcos Macêdo, no primeiro pavimento do Edifício Belle Vision. Tendo 197m² de área privativa e 158,16 m² de área comum e 6,51% de fração ideal do respectivo terreno em que se acha encravado dito edifício.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	055.637-8	
Matrícula Imobiliária nº	34.213	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Fortaleza/CE

OBS.01: O apartamento é composto por hall privativo, 2 (duas) suítes, 1 (um) quarto, Sala, WC social, dependência completa de empregada (DCE), Lavabo, Despensa, Área de serviço e Cozinha, bem como direito à utilização de duas vagas de garagem. O Condomínio onde se situa o apartamento possui piscina e salão de festas e é localizado próximo à shoppings, supermercado, posto de gasolina, curso de inglês, academia (em frente), restaurantes, colégio, faculdade, inúmeras lojas de rua, farmácias e hospital. (Laudo de Avaliação ao ID. 138086885).

OBS.02: A penhora deferida ao ID. 5612835 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.03: Foram opostos Embargos à Execução pelo antigo Executado, objetivando o reconhecimento da ilegitimidade passiva, inexigibilidade do título e excesso de execução (ID's 5146808 e 9044718). Os embargos foram acolhidos parcialmente, reconhecendo-se a ilegitimidade passiva do Executado, excluindo-o do polo passivo (Decisão de ID. 20888929). Da decisão não houve recurso.





OBS.04: Foram opostos Embargos de Terceiro pelo ex-cônjuge do executado (Processo nº 3000008-32.2020.8.06.0017 e emenda ao ID. 21028766), objetivando o levantamento da penhora, sob o argumento de que a embargante é proprietária do bem, bem como o reconhecimento de nulidade na execução em razão da ausência de intimação dos atos expropriatórios. Os referidos embargos foram recebidos como embargos à execução, tendo em vista a inclusão da embargante no polo passivo da Ação (Decisão de ID. 20888929). No mérito, foram julgados parcialmente procedentes, acolhendo-se somente a tese de excesso de execução (Decisão de ID. 21204781). Da sentença, foi interposto Recurso Inominado ao qual foi negado provimento. Trânsito em julgado ao ID. 2224128.

OBS.05: Foi interposto Recurso Inominado pela Executada (ID. 22091269), objetivando o reconhecimento de nulidade da Sentença que homologou o laudo de avaliação (ID. 21702487), sob o argumento de violação ao contraditório e cerceamento de defesa. Ao referido Recurso foi negado provimento. Trânsito em Julgado ao ID. 23641417. Da decisão que reconheceu o trânsito em julgado do recurso (ID. 24146942) foi interposto novo Recurso Inominado pela Executada (ID. 24501608), objetivando o reconhecimento de nulidade da publicação de intimação do Acórdão, desconstituindo-se o trânsito em julgado, bem como a concessão de efeito suspensivo para paralisação dos atos expropriatórios. Ao referido recurso foi negado o efeito suspensivo pretendido (Decisão de ID. 130316134). Trânsito em Julgado em 12/12/2024. Na presente data, os autos aguardam julgamento de mérito do Recurso Inominado ora interposto.

OBS.06: A executada impugnou o valor de avaliação do imóvel, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que o Ilmo. Oficial de Justiça avaliou infimamente o imóvel, bem como não adotou critérios e metodologias adequadas para a avaliação (ID. 144557819). A impugnação foi rejeitada (Decisão de ID. 150277743). Da decisão não houve recurso até a presente data.

OBS.07: A executada Francisca Lucia do Nascimento impetrou um Mandado de Segurança sob nº 3000770-89.2025.8.06.9000, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel. Referido mandado foi indeferido, tendo em vista que após análise nos autos de origem não foi constatado nenhuma excepcionalidade apta a manejar a decisão de 1ª instância. Os autos encontram-se com prazo recursal em aberto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 480.000,00 (Mar/2025 – Avaliação às fls. 138086885).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 496.115,87 (Mar/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do INPC/IBGE.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 1.777,43 (Mar/2026) 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/EXEQUENDO: R\$ 158.186,80 referente aos débitos condominiais (Jan/2025) e R\$ 0,00 referente aos honorários advocatícios. Eventuais débitos





condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 134517654).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **15 de maio de 2026, às 10 horas, e se encerrará no dia 15 de maio de 2026, às 12 horas. A 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 15 de maio de 2026, às 12 horas, e se encerrará em 15 de maio 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) **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 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).

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/sigsj_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 7% (sete 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, 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 ARREMATÇÃO: 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, 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.

18 – 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.

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.

Fortaleza, 23 de março de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GONÇALO BENÍCIO DE MELO NETO
JUIZ DE DIREITO

