2ª VARA CÍVEL – COMARCA DE ACOPIARA – TJ/CE

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JOSE LIAS CAVALCANTE ME (CNPJ/MF Nº 06.804.843/0001-27); JOSE LIAS CAVALCANTE (CPF/MF Nº 046.646.123-20)** e seu cônjuge, **ANTONIA RODRIGUES DE OLINDA CAVALCANTE (CPF/MF Nº 233.181.713-87);** bem como do credor **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A. (CNPJ/MF Nº 07.237.373/0021-73)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Daniel De Menezes Figueiredo Couto Bem, da 2ª Vara Cível – Comarca de Acopiara, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S.A. (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **JOSE LIAS CAVALCANTE ME (CNPJ/MF Nº 06.804.843/0001-27)** e **JOSE LIAS CAVALCANTE (CPF/MF Nº 046.646.123-20),** nos autos do **Processo nº 0005161-90.2019.8.06.0063**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, nos termos do Resolução n° 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 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Praça Manoel Nogueira, n° 90, Centro, Catarina/CE – CEP: 63595-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Imóvel comercial de nº 90 da Praça Manoel Nogueira, medindo 5,65m de largura por 10,70m de comprimento, com área total construída de 49,7550m², anteriormente descrito como um terreno, medindo 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) de frente, com 10,00 (dez) metros da frente aos fundos, sito à Praça Manoel Nogueira, nº 09, na cidade de Catarina, da Comarca de Tauá, Estado do Ceará, que extrema-se ao Leste, com terreno de Manoel Josentino Martins Soares; ao Oeste, a parte considerada frente, com a Praça Manoel Nogueira; ao Norte com prédio de Antonio Ferreira Leitão; ao Sul com prédio de Manoel Josentino Martins Soares.

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	0000001284	
Matrícula Imobiliária n°	315	Ofício Único de Catarina de Notas - Registro Civil - Imóveis - PH - RTD - Protestos

ÔNUS				
Registro	**Data**	**Ato**	**Processo/Origem Ato**	**Credores**
R. 07	18/12/2012	Hipoteca	-	Banco do Nordeste do Brasil S.A.

OBS.: 01: O imóvel é construído de alvenaria, paredes rebocadas e pintadas, e coberto por telhas e madeiras, com acabamento do forro em gesso e piso em cerâmica. Consta um portão de ferro de enrolar, com três folhas, um vão e mais um pequeno escritório com banheiro. Está localizado em área central e comercial da cidade, dotado de toda a infraestrutura que servem as áreas urbanas como rede de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, serviço de telefonia e internet, correios e limpeza pública (Avaliação ao ID. 99380705).

OBS.: 02: O Executado impugnou a avaliação de ID. 99380705, apresentando Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica próprio ao ID. 99380713. A impugnação não foi acolhida e a primeira avaliação foi homologada (ID. 125830350).

OBS.: 03: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada na correspondente matrícula imobiliária (R. 07) será extinta.

OBS. 04: A penhora do imóvel, realizada ao ID 99380704, se encontra pendente de registro na Matrícula Imobiliária. Eventuais atualizações/regularizações registrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 100.000,00 (Jul/2024 – Avaliação às fls. 99380705 – Homologação às fls. 125830350).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 110.447,02 (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/CE (IPCA).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Vereador Jose Paz Rodrigues, s/n, Centro, Catarina/CE – CEP: 63595-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Casa com área de 38,72m², na Rua Vereador José Paz Rodrigues, anteriormente descrito como um terreno, medindo 4,40 (quatro) metros e (quarenta) centímetros de frente, por 8,80 (oito) metros e (oitenta) centímetros da frente aos fundos, localizado na Rua Pessoa de Carvalho s/n, na cidade de Catarina, da Comarca de Tauá, Estado do Ceará, que extrema-se ao LESTE, com terreno de Jacinto Araujo Neto; ao OESTE, parte da frente, com a Rua Pessoa de Carvalho; ao NORTE, com terreno de Jacinto Araujo Neto, e ao SUL, com prédio da Alvino Leitão.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	2344	
Matrícula Imobiliária n°	755	Ofício Único de Catarina de Notas - Registro Civil - Imóveis - PH - RTD - Protestos

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 04	11/10/2017	Hipoteca	-	Banco do Brasil

OBS.: 01: O imóvel se trata de uma casa em alvenaria, com telhas, portas em madeira e piso cimentado "queimado". É dotado de iluminação pública, rede de água, rede telefônica, coleta de lixo, correio domiciliar, pavimentação, etc. (Laudo de Avaliação de ID. 99380478)

OBS.: 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada na correspondente matrícula imobiliária (R. 04) será extinta.

OBS. 04: A penhora do imóvel, realizada ao ID 99379004, se encontra pendente de registro na Matrícula Imobiliária. Eventuais atualizações/regularizações registrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 30.000,00 (Jan/2021 – Avaliação às fls. 99380478 – Homologação às fls. 99380484).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 41.416,20 (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/CE (IPCA).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R$ 130.000,00 (Jul/2024 – Avaliação às fls. 99380705).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R$ 151.863,22 (Set/2026 – Avaliação às fls. 99380705). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA (IBGE)

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 93.755,38 (Out/2019)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **04 de dezembro de 2026, às 15 horas, e se encerrará no dia 07 de dezembro de 2026 às 15 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 07 de dezembro de 2026, às 15 horas, e se encerrará em 17 de dezembro de 2026, às 15 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 IPCA (IBGE) e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e por caução idônea, quando se tratar de móveis. 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 n° 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 n° 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).

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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 por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, 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 ao 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 lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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 n° 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. 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, §1°, 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 será expedida a Carta de Arrematação/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.

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 Rua Vicente Linhares, n° 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 outubro de 2026.

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

DR. DANIEL DE MENEZES FIGUEIREDO COUTO BEM
JUIZ DE DIREITO