05/11/2026

Número: **0006680-50.2013.8.14.0302**

Data Autuação: **11/12/2013**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **3ª Vara do Juizado Especial Cível de Belém**
Última distribuição : **11/12/2013**
Valor da causa: **R$ 18.990,74**
Assuntos: **Pagamento**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO MONTTERREY (EXEQUENTE)	ALMIR CONCEICAO CHAVES DE LEMOS (ADVOGADO)
FERNANDO FRAGOSO CAVALCANTE (EXECUTADO)	JOSE ALFREDO DA SILVA SANTANA (ADVOGADO)

Outros participantes	
ROSANGELA BARBOSA FRAGOSO (TERCEIRO INTERESSADO)	DANILLO SANTOS RACHID DE CARVALHO (ADVOGADO) ALFREDO DE NAZARETH MELO SANTANA (ADVOGADO) JOSE ALFREDO DA SILVA SANTANA (ADVOGADO)
SANDRO DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	**Data**	**Documento**	**Tipo**
195692428	28/10/2026 11:45	Edital	Edital

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE BELÉM
Avenida Almirante Tamandaré, 873, 2º Andar, esquina com Tv. São Pedro, Cidade Velha, BELéM - PA - CEP: 66020-000
Cel/Whatsapp: (91) 99292-4887 - 3jecivelbelem@tjpa.jus.br [mailto:3jecivelbelem@tjpa.jus.br]

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Exma. Sra. Dra. Juíza da 3ª Vara do Juizado Especial Cível de Belém/PA, ANDRÉA CRISTINE CORRÊA RIBEIRO, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores do processo de Nº **0006680-50.2013.8.14.0302**, que venderá, em **HASTA PÚBLICA**, o bem/lote adiante discriminado:

Valor da execução: R$ 44.236,32 (quarenta e quatro mil, duzentos e trinta e seis reais e trinta e três centavos).
Exequente: CONDOMINIO DO EDIFICIO MONTTERREY – CNPJ: 83.368.639/0001-51, representado pelo advogado Almir Conceição Chaves de Lemos - CPF: 029.756.292-49 (OAB/PA nº 14.902).
Executado: FERNANDO FRAGOSO CAVALCANTE – CPF: 048.968.822-53, representado pela advogada Jose Alfredo da Silva Santana - CPF: 029.756.292-49 (OAB/ nº 2721).

HASTA PÚBLICA

Primeiro Leilão: 27/11/2026 às 11:30h.
Segundo Leilão: 04/12/2026 às 11:30h.
Local: Os leilões serão realizados on-line, em meio eletrônico no site **www.norteleiloes.com.br** [http://www.norteleiloes.com.br/] de domínio do leiloeiro nomeado, Sr. **Sandro de Oliveira**, JUCEPA nº 20070555214. Telefones: (91) 99125-0028.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA ROMULO MAIORANA Nº 1965, ED. MONTERREY, APARTAMENTO Nº 202, MARCO, CONTENDO UMA SALA COM SACADA, UMA COZINHA COM ÁREA DE SERVIÇO, UM LAVABO, TRÊS QUARTOS, SENDO UMA SUÍTE E MAIS UM BANHEIRO, DE, APROXIMADAMENTE, 130M².

Observações:

- Certidão de matrícula nº 314.647, Cartório do 2º Ofício de Belém - PA.

Ônus, Gravames ou Recursos Pendentes:

- Imóvel penhorado nos autos do processo nº **0002434-68.2014.8.14.0304**, em trâmite na **1ª Vara do Juizado Especial Cível de Belém**, conforme certidão de registro de imóveis.
- Em consulta aos autos do processo nº 0002434-68.2014.8.14.0304, que tramita na 1ª Vara do Juizado Especial Cível de Belém, verificou-se que a **vaga de garagem** relativa ao imóvel em leilão foi **adjudicada** pela parte autora daquele processo, estando pendente a correspondente averbação na certidão de matrícula do imóvel.
- Imóvel com ônus hipotecário à EMGEA, conforme certidão de registro de imóveis.

Localização: Av. Romulo Maiorana, nº 1965, Edifício Monterrey, Marco, Belém/PA.
Fiel Depositário: Fernando Fragoso Cavalcante.
Última avaliação: R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

Lance Inicial em 1º Leilão: R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).
Lance Inicial em 2º Leilão: R$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais).
Vide título *LANCES

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A arrematação poderá ser quitada na modalidade:

a) À VISTA: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação;

b) DA PROPOSTA PARCELADA: Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar lance enviado de forma detalhada diretamente no site, antes da abertura do leilão pretendido (art. 895, I e II, do CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas de parcelamento apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do CPC);

PARTICIPAÇÃO

1. Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado adere integralmente às condições deste, responsabilizando-se, civil e criminalmente, a qualquer tempo, pelos documentos enviados, pelas informações lançadas ou fornecidas e pelo uso da senha pessoal e intransferível, ainda que indevido;

1.1. O interessado em arrematar, capaz, na livre administração de seus bens e não impedido nos termos do art. 890, do CPC, deverá cadastrar-se prévia e gratuitamente no site www.norteleiloes.com.br [http://www.norteleiloes.com.br/] **em até 24:00hs (vinte e quatro horas) que antecedem ao leilão**;

1.2. Só poderão ofertar lances, aqueles que estiverem com seu cadastro liberado até o início do leilão e preencherem o campo denominado “aceite do edital”;

1.3. Em todos o procedimento dos leilões judiciais designados, serão observadas as regras sobre certificação digital;

VALOR MÍNIMO DE LANCES

2. No primeiro leilão, os lances iniciarão pelo valor da avaliação do lote. Na ausência de lance igual ou superior à avaliação, o lote será ofertado em segundo leilão, cujo lance mínimo será o valor equivalente a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação do bem (art. 891, § único, do CPC);

2.1. Respeitando as determinações no sentido contrário, o bem não arrematado em segundo leilão será disponibilizado para venda direta a cargo do leiloeiro, no site www.norteleiloes.com.br [http://www.norteleiloes.com.br/]pelo prazo de 90 (noventa);

LANCE CONSIDERADO VENCEDOR

3. Será considerado vencedor o lance de maior valor;

LEILÃO

4 Uma vez que o edital esteja publicado, o bem será disponibilizado para receber lances, os quais não suspendem o leilão;

4.1 Nos dias e horários designados, o leiloeiro dará início ao ato, apregoando o bem; havendo lance, aguardará 03 (três) minutos por novos lançamentos, antes de encerrar a disputa do lote, seguindo-se à oferta do próximo bem ou encerramento do leilão (art. 21 da Resolução 236/2016 – CNJ);

4.2 Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento;

4.3 Iniciado o leilão, todos os lances serão considerados para PAGAMENTO À VISTA. As propostas de pagamento parcelado somente poderão ser apresentadas até 15 (quinze) minutos antes da abertura do leilão;

4.4 O leiloeiro expedirá o auto de arrematação, que deverá ser assinado com o uso de certificado digital;

4.5 Qualquer que seja a modalidade, assinado o auto pelo(a) juiz(a), pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma (§4º, do art. 903, do CPC), assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

VENDA DIRETA

5. O bem incluído em venda direta será disponibilizado no site para receber ofertas no dia que suceder ao segundo leilão negativo ou a contar da intimação da determinação judicial;

5.1 As ofertas da venda serão apresentadas pelo leiloeiro, ao juízo competente, para análise e não poderão ser inferiores ao valor equivalente a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação do bem, acrescida da comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento), seja para pagamento à vista ou parcelado;

TRANSMISSÃO EM MEIO ELETRÔNICO

6. Os interessados deverão ofertar **lances exclusivamente por intermédio do site www.norteleiloes.com.br**; [http://www.norteleiloes.com.br;/]

6.1 Nos dias e horários indicados, os leilões ocorrerão de forma automática (cronometrada) ou em tempo real (o leiloeiro informará os intervalos de tempo e incrementos);

6.2 Na hipótese, da transmissão não ser possível ou venha a sofrer interrupções totais ou parciais em razão de problemas técnicos, o leiloeiro comunicará a decisão do r. Juízo da execução sobre a continuidade do leilão, cientes, os interessados, que todos os atos realizados via internet estão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade;

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO

7. Poderá o exequente arrematar o lote utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, §§1º ao 3º, do CPC, acrescido de comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação efetuada no leilão (independente de exibir ou não o preço).

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

8. Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualdade de condições com eventuais outros licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (quando não comparecerem interessados na arrematação do bem), até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo Juízo competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a comissão do leiloeiro.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9. Nos pagamentos mediante guia judicial, **deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nasguias**, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital;

9.1 A comissão do leiloeiro poderá ser quitada por transferência eletrônica ou pagamento de boleto bancário sujeito a protesto ao Tabelionato de Protestos de Títulos e/ou ação de execução (art. 884, do CPC c/c art. 19 c/c art. 35 e art. 39, do Decreto

21.981/32);

9.2 O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro os comprovantes de pagamentos do lance integral/valor do sinal e da comissão do leiloeiro **no prazo improrrogável de até 24:00hs do horário de realização do leilão**;

9.3 Caso as comprovações dos pagamentos não sejam apresentadas no prazo indicado, a arrematação estará desfeita/resolvida (art. 903, §1º, III, do CPC), e o lote será incluído no segundo leilão ou venda direta, conforme o caso, do qual o **arrematante faltoso ficará impedido de participar** elhe serão impostas as penalidades previstas neste edital;

9.4 As arrematações nos processos em que constar pendência de recurso estão sujeitas a desfazimento a depender do teor da decisão no recurso pendente nos Tribunais, permanecendo os valores do preço e os pagos a título de honorários de leiloeiro depositados em juízo, em garantia da arrematação, até que os recursos transitem em julgado.

ARREMATAÇÃO PARCELADA

10. Nesta modalidade, o interessado deverá informar as condições diretamente no site, observando o lance mínimo do respectivo leilão, sobre o qual será acrescida a comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento);

10.1 Qualquer oferta parcelada deverá contemplar o sinal mínimo equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o parcelamento será de acordo com o Art. 885 C/C e art. 895, da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015;

10.2 A comissão do leiloeiro não poderá ser parcelada, devendoser quitada de forma integral junto com o pagamento do sinal; As parcelas serão vencíveis a cada 30 (trinta) dias corridos,contados da data da assinatura do **auto/carta de arrematação**,e deverão ser depositadas em conta bancária vinculada aos autos a que se refere o presente edital, mediante guias judiciais a serem emitidas para "pagamento em continuidade", indicandoa mesma conta bancária constante na primeira guia emitida para pagamento do valor do sinal mínimo de 25%;

10.3 É de exclusiva responsabilidade do arrematante emitir as guias judiciais para recolhimento do valor devido, bem como atualizar as parcelas mensalmente por indexador de correção monetária de sua escolha;

10.4 Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente;

10.5 Deverá o arrematante, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos após o vencimento de cada parcela, comprovar a quitação mediante juntada do comprovante nos autos do processo a que se refere o presente edital;

10.6 No caso de atraso no pagamento de qualquer das parcelas, incidirá multa de (10%) dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas;

10.7 O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

GARANTIAS DA ARREMATAÇÃO PARCELADA

11. **Em caso de parcelamento do valor da arrematação, o saldo parcelado será** garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca **judicial a ser gravada sobre o próprio bem**, quando se tratar de imóveis.

11.1 A Carta de Arrematação será expedida depois de transcorridos o prazo para impugnações (10 dias úteis) e poderá ser assinada com certificado digital;

11.2 A ordem de entrega ou mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias **do saldo parcelado** pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.

DÉBITOS ANTERIORES

12. A arrematação será considerada originária, sendo subrrogado no preço, quaisquer ônus e débitos que recaiam sobre o bem até a data da efetiva entrega bem ou imissão na posse, inclusive aqueles de natureza *proptem rem* e condominiais (art. **130, p.u. do CTN c/c art. 908, §1º, do CPC);** havendo hipoteca sobre bens imóveis, estas serão levantadas (art. 1.499 do CC);

12.1 Os credores a que se refere o item anterior, deverão habilitar seus créditos nos autos onde foi deferida à arrematação;

12.2 Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, não acarretando obrigação do arrematante suportar os mesmos;

CONDIÇÃO DO BEM

13. Para todos os efeitos, considera-se a venda como sendo *adcorpus*, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação as medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os

bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver; As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitoriasdevem ser consideradas meramente enunciativas, já queextraídas dos registros imobiliários, laudos de avaliações edemais documentos anexados aos autos;

13.1 Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis, bem como restrições construtivas, ambientais e outras, deverão ser levantadas pelos interessados na arrematação, posto que não se confundem com ônus, permanecendo mesmo após o leilão; Em se tratando de unidade autônoma de vaga de garagem,cabe ao interessado consultar as normas previstas naConvenção do Condomínio (art. 1331, §1º CC), não sendoaceitas reclamações após o leilão;

13.2 Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia (inclusive de funcionamento);

13.3 Caberá ao arrematante arcar com todos os custos com a desmontagem, retirada e transporte, do bem arrematado, do local onde o mesmo se encontra, devendo a retirada ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data de expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega, sob pena de perdimento do bem para pagamento dos custos de armazenamento;

13.4 Os autos das execuções estão disponíveis aos interessados para consulta na Secretaria da Vara ou mediante consulta pública ao sistema PJE, especialmente no que se refere às matrículas dos bens imóveis indicados nas descrições dos bens.

SUSPENSÃO DO LEILÃO

14. Em caso de remição/adjudicação ou qualquer fato que venha a suspender o leilão designado, os bens serão tornados indisponíveis para recepção de lances, restando suspensas as ofertas anteriormente lançadas;

14.1 A suspensão ou retirada do bem da fase de lances será precedida de determinação judicial;

14.2 O adjudicante deverá arcar com as custas judiciais e comissão do leiloeiro de 2% (dois por cento) do valor de avaliação do bem;

14.3 Em caso de remição, acordo ou parcelamento do débito antes do leilão, será devida comissão do leiloeiro de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem penhorado;

14.4 Aplica-se o disposto neste item à adjudicação/remissão pelo cônjuge, descendente ou ascendente que trata o art. 876, §6º do CPC;

14.5 O leilão somente será suspenso, mediante prova do pagamentode TODAS as despesas processuais, inclusive ressarcimento do leiloeiro e honorários advocatícios.

CONDIÇÕES GERAIS

15. Caberá ao arrematante arcar com as custas judiciais que forem necessárias, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente aos autos do processo;

15.1 Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI (junto à Prefeitura Municipal da situação do bem imóvel), ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros;

15.2 Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos com fato gerador anterior ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmite legais, não tendo o Poder Judiciário e/ ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências (a exceção da expedição dos ofícios necessários pelo r. juízo) e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos;

15.3 Havendo determinação judicial em caso de desfazimento ou nulidade da arrematação, após intimado, o leiloeiro restituirá a comissão recebida corrigida pela Taxa Referencial (TR), afastado qualquer outro índice;

15.4 Todo aquele que tentar impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente oulicitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito a penalidade prevista no art. 358 do CP, sem prejuízo da reparação do dano naesfera cível (art. 186 e art. 927, do CC);

15.5 Casos omissos serão decididos pelo MM. Juízo de Execução;

INADIMPLÊNCIA

16. Em caso de inadimplemento ou da execução de ato atentatório àdignidade da justiça (art 903, §6º, do CPC) poderá o r. Juízo, dentre outras sanções cabíveis, impor/determinar: multa de até 20% (vinte por cento) em favor do exequente, e de 5% (cinco por cento) em favor do leiloeiro, calculados sobre o valor atualizado do bem; impedimento à participação em leilões no âmbito da Comarca pelo período de 6 (seis) meses a 1 (um) ano; remessa ao Ministério Público para responsabilização criminal.

MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE NO PROCESSO

17. A manifestação do arrematante nos autos é de sua exclusiva iniciativa e responsabilidade. devendo constituir advogado,

especialmente na hipótese de desistência prevista no art. 903, § 5º, I, II e III, do CPC.

FUNDAMENTAÇÃO

18. Condições constantes nos art. 881 a art. 903 e correlatos do CPC/2015, Resolução nº 236/2016 do CNJ, art. 10, §1º da Medida Provisória n. 2.200-2/2001, Decreto nº 21.981/ 1932 e o presente edital.

INTIMAÇÕES

19. Caso não sejam encontrados para intimação pessoal, ficam desde já intimados, por este edital, das datas designadas para o 1º e 2º Leilões do bem penhorado e dos demais dados constantes deste expediente: o(s) executado(s), o(s) coproprietário(s), o(s) titular(res) e/ou proprietário(s) de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o(s) credor(es) pignoratício(s), hipotecário(s), anticrético(s), fiduciário(s) ou com penhora anteriormente averbada, o(s) promitente(s) comprador(es)/vendedor(es), a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, condômino(s), usufrutuário(s), locatário(s), cônjuge/convivente e o administrador provisório do Espólio, por si ou na(s) pessoa(s) de seu(s) respectivo(s) representante(s) legal(is);

19.1 Fica intimado, o Depositário Fiel, ou seu(s) representante(s) legal(is) se houver, de que a recusa na entrega do bem arrematado incidirá em multa por ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 774 do CPC c/c Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020);

PUBLICAÇÃO E DIVULGAÇÃO

20. E para que chegue ao conhecimento dos interessados e não possam no futuro alegar ignorância, o presente edital deverá ser publicado e afixado na forma da Lei.

ANDRÉA CRISTINE CORRÊA RIBEIRO
Juíza da 3ª Vara do Juizado Especial Cível de Belém/PA
[Documento assinado eletronicamente]