



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **NORMA NELY LIMA BOTELHO (CPF/MF Nº 675.528.114-04)**, e seu cônjuge, se casada for; bem como dos terceiros interessados: **CONDOMÍNIO MARINAS II (CNPJ/MF Nº 00.438.199/0001-34)** e **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabio Leandro De Alencar Cunha, da 16ª Vara Cível - Foro de João Pessoa, Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, 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 Obrigação de Fazer e/ou Restituição dos Valores Pagos c/c Danos Morais e Tutela Antecipada em fase de Cumprimento De Sentença proposta por **SILVANA RAIMUNDO MARINHO DE LIMA (CPF/MF Nº 395.882.544-34)** em face de **NORMA NELY LIMA BOTELHO (CPF/MF Nº 675.528.114-04)**, nos autos do **Processo nº 0125447-98.2012.8.15.2001**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos da Resolução nº 52/2013 do TJ/PB, Resolução Plenária nº 01/2018 da JUCEPB, assim como a Resolução nº 236/2016 do CNJ e os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Vigolvino Florentino Costa, nº 910, Apartamento nº 204 do Edifício Marinas II – Manaíra – João Pessoa/PB – CEP: 58038-580 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento sob nº 204, situado no 2º pavimento do Edifício Marinas II, localizado na Rua Vigolvino Florentino da Costa, nº 910, Manaíra, na cidade de João Pessoa/PB. Tendo 116,19m² de área real total, 84,2m² de área real privativa, 31,99m² de área de condomínio, 68,47m² de área ideal, com coeficiente de proporcionalidade de 9,15%.

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal nº	090670-1	
Matrícula Imobiliária nº	29.635	6º Tabelionato de Notas e 2º Registro de Imóveis de João Pessoa/PB

ÔNUS				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 13	06/03/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0125447-98.2012.8.15.2001	Silvana Raimundo Marinho De Lima

OBS.01: O imóvel possui sala de estar/jantar, área de circulação, 03 (três) quartos sociais, uma suíte, banheiro social, varanda, cozinha, área de serviço, dependência completa de empregada e uma vaga de garagem (Matrícula Imobiliária).

OBS.02: A Hipoteca registrada sob nº 12 da Matrícula Imobiliária será extinta, tendo em vista a liquidação do contrato informada pela antiga credora hipotecária (ID. 70931929). Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS. 03: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 0807203-59.2018.8.15.0000 pela executada, contra a r. Decisão de ID. 29274136 – Pág. 32/33, que deferiu a





penhora recaída sobre o imóvel, por supostamente se tratar de bem de família. Ao referido agravo foi negado provimento (ID. 4036198). Em sede recursal o acórdão foi mantido. Trânsito em Julgado em 20.08.2021.

OBS.04: A executada impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de nulidade da penhora, tendo em vista a suposta ausência de intimação acerca do ato (ID. 40903371). A impugnação foi rejeitada (ID. 52406132). Houve interposição de Agravo de Instrumento (nº 0811457-36.2022.8.15.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 08.11.2022.

OBS.05: A executada impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Oficial de Justiça avaliou infimamente o imóvel (ID. 58210884). A impugnação foi acolhida, determinando-se a realização de uma nova avaliação (ID. 75923362). Da decisão não houve recurso.

OBS.06: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pela executada (ID. 79985265), objetivando a extinção da execução, sob o argumento de inexecutabilidade do título. Referido incidente não foi acolhido (ID. 100183429). Houve interposição do Agravo de instrumento nº 0823850-22.2024.8.15.0000, ao qual foi negado efeito suspensivo, prosseguindo-se com o Leilão. O referido recurso se encontra pendente de julgamento até a presente data.

OBS.07: A executada apresentou Impugnação à Execução (ID. 86037836), objetivando o refazimento do cálculo do débito exequendo, sob o argumento de excesso de execução nos cálculos apresentados pela parte exequente. A impugnação foi rejeitada (ID. 100183429). Houve interposição do Agravo de instrumento nº 0823850-22.2024.8.15.0000, ao qual foi negado efeito suspensivo, prosseguindo-se com o Leilão. O referido recurso se encontra pendente de julgamento até a presente data.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 350.000,00 (Ago/2023 – Avaliação ao ID. 78761297).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 370.662,47 (Jan/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/PB.

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

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de ID. 88227605).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 320.480,95 (Set/2023 – ID. 80841296).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **07 de abril de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 10 de abril de 2025, 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 10 de abril de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 30 de abril de 2025, 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 do E. TJ/PB 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 Junta Comercial da Paraíba sob nº 31, 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 do Banco do Brasil gerada no <https://www.bb.com.br/site/setor-publico/judiciario/depositos-judiciais/>, 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 6% (seis 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, 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. 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), 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 (artigo 879, inciso I, artigo 880, § § 1º ao 4º do CPC), 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 Av. Rio Grande do Sul, nº 1345, Salas 210 e 211 – Estados – João Pessoa/PB - CEP: 58030-021, 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.

João Pessoa, 10 de fevereiro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FABIO LEANDRO DE ALENCAR CUNHA
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

