



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Acopiara

1ª Vara Cível da Comarca de Acopiara

Rua Cícero Mandu, s/n, Centro, Acopiara/CE, CEP: 63.560-000 - Fone: (88) 3565-1542

E-mail: acopiara.1civel@tjce.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Processo nº 0005114-24.2016.8.06.0063

Classe: Cédula de Crédito Comercial

Exequente: Banco do Nordeste do Brasil S/A

Executado: Cideval Pedrosa Mota - Me e outro

O Excelentíssimo Juiz de Direito, Dr. **Daniel de Menezes Figueiredo Couto Bem**, no uso de suas atribuições legais, etc.

FAZ SABER, a todos que o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos autos do processo em epígrafe, em trâmite na 1ª Vara Cível de Acopiara, foi determinada a **ALIENAÇÃO em LEILÃO JUDICIAL** do(s) bem(ns) constante(s) do presente Edital, nos termos dos arts. 879 e seguintes, do Código de Processo Civil; art. 130, § único, Código Tributário Nacional; e Resolução nº 236/2016–CNJ. A licitação será realizada em dois leilões, ficando a cargo do Leiloeiro Oficial Credenciado, Sr. Silvio César Maraschi, registrado na JUCEC, sob o nº 020, e terá curso na **modalidade exclusivamente eletrônica**, através do sítio na Internet www.hastapublica.com.br e obedecerá às disposições seguintes:

DATAS E HORÁRIOS

Primeiro leilão: terá início às 14h30min do dia **25 de setembro de 2026** e término às 14h30min do dia **02 de outubro de 2026**, nessa oportunidade, o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo maior lance, a partir do valor de avaliação.

Segundo leilão: caso não haja oferta de lances, o leilão seguir-se-á sem interrupção, com seu término às 14h30min do dia **09 de outubro de 2026**, onde se fará a venda pelo maior lance oferecido, a partir de **70% (setenta por cento) do valor de avaliação**.

DO(S) BEM(NS):

Lote 1: IMÓVEL – UM TERRENO URBANO FORMADO PELA JUNÇÃO DAS RUAS PROJETADAS SDO NºS 05, 04 E 06, do lado esquerdo de quem desta Rua olha para o imóvel, BAIRRO PACAEMBÚ, NA CIDADE DE CATARINA/CE. Iniciando a descrição do perímetro no ponto 1 definido pelas coordenadas E: 402357, 8265m e N: 9322229,948m, deste segue até o ponto 2 definido pelas coordenadas E: 402384,4999m e N: 9322225,6340m, com azimute de 99°,11' e distância de 27,02m, confrontando ao NORTE com águas do açude público; deste segue até o ponto 3 definido pelas coordenadas E: 402414,7596m e N: 9322230,7550m, com azimute de 80°,23' e distância de 30,69m; confrontando ao NORTE com águas do açude público; deste segue até o ponto 4 definido pelas coordenadas E: 402428,6161m e N: 9322162,4280m, com azimute de 165°,47' e distância de 56,46m; confrontando ao LESTE com a Rua Projetada 06; deste segue até o ponto 5 definido pelas coordenadas E: 402374,9201m e N: 9322162,4280m, com azimute de 255°,47' e distância de 55,39m; confrontando ao SUL com a Rua Projetada 4, deste segue até o ponto 1 definido pelas coordenadas E: 402357,8265m e N: 9322229,9480m, com azimute de 345°,47' e distância de 69,65m; confrontando ao OESTE com a Rua Projetada 5; encerrando este perímetro com área total de 3.359,05m².

INFORMAÇÕES IMPORTANTES DO AVALIADOR:

LOCALIZAÇÃO E TIPO DE USO DO IMÓVEL - Localizado no bairro Pacaembu, zona urbana do município de Catarina/CE.

CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA - As vias em torno da QUADRA P ainda não foram abertas, os lotes especificados na referida quadra estão demarcados somente na planta (conforme fotos anexadas ao laudo de avaliação), não possui infraestrutura de rede de água potável, rede elétrica, telecomunicações, iluminação pública, rede de esgoto e pavimentação. Local onde está encravada a QUADRA P é de difícil acesso, em virtude as ruas não terem sido abertas.

SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - **Próximo a comércio** (mercantil, restaurante, padaria, posto de gasolina, etc.), **rede bancária, posto de saúde, escola e ao asfalto que liga os municípios de Catarina/Tauá.**

DADOS DA QUADRA (TERRENO) - Área do terreno: 3.359,05m².

Formato irregular, com declive.

Propenso a loteamento, conforme projeto observado nas fotos anexas.

O bem acima especificado, conforme vistoria, é composto por 17 lotes:

- 8 (oito) lotes de 6,92m x 26,00m (Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8);
- 3 (três) lotes de 7,00m x 27,71m (Lotes 9, 12 e 13);
- 4 (quatro) lotes de 7,00m x 27,68m (Lotes 10, 11, 14 e 15);
- 1 (um) lote formato irregular (lote 16); e,
- 1(um) lote formato irregular (lote 17).

Título aquisitivo: R.01 da Matrícula nº 1277, livro 2, ficha 1, registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis Catarina/CE.

Ônus: Penhora proveniente do presente feito judicial.

Fiel Depositário: Executado.

AVALIAÇÃO: R\$253.020,75 (Duzentos e cinquenta e três mil e vinte reais e setenta e cinco centavos).

DA CLIENTELA - Os interessados na arrematação dos bens deverão cadastrar-se antecipadamente através do sítio www.hastapublica.com.br. Todos os cadastramentos estarão sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficial e implicam na aceitação da integralidade das disposições e condições dispostas neste edital, sendo sua confirmação efetuada no próprio sítio do leiloeiro, com a emissão de *login* e senha provisória, que deverá ser, necessariamente, alterada pelo usuário. Constitui-se faculdade ao licitante o cadastramento e participação eletrônica através do site www.hastapublica.com.br, eximindo-se o Leiloeiro e a Justiça Estadual do Ceará de eventuais problemas técnicos ou operacionais que obstem, no todo ou em parte, a efetiva participação do interessado no ato. Poderão oferecer lances pessoas físicas (maiores e capazes) e jurídicas, desde que possuam livre administração de seus bens, com exceção daquelas elencadas no art. 890 e seus incisos, do Código de Processo Civil.

DOS LANCES - Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DO PAGAMENTO - Com a aceitação do lance, será emitida guia de depósito judicial identificado vinculado a este Juízo e ao processo judicial respectivo. O pagamento deverá ser realizado pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892, CPC), salvo disposição judicial diversa, tendo o prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas para realizar a referida transação bancária, sendo que nesse caso, o Leiloeiro reterá o auto de arrematação até a comprovação do pagamento. O arrematante pagará, no ato do acerto de contas da alienação judicial, o valor da arrematação ou da entrada de parcelamento, equivalente a 30% do valor do lance, através de guia de depósito judicial identificado; a comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, através de depósito em conta indicada pelo Instituto HastapublicaBR Promotora de Eventos Ltda. e mediante comunicação eletrônica; e, os valores relativos ao custo operacional de leilão, caso cabíveis e devidamente comprovados (remoção, guarda, documentação, avaliação, visitas, etc.).

DO PARCELAMENTO – Eventuais interessados na aquisição parcelada deverão apresentar suas propostas no sítio de internet do leiloeiro (www.hastapublica.com.br), confirmadas por escrito, através do e-mail: silvio.maraschi@hastapublica.com.br. **Entrada** - Qualquer que seja a proposta deverá conter a oferta do pagamento de primeira parcela/entrada de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do lance e, em sendo a proposta declarada como vencedora, o proponente respectivo terá o prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas para efetuar a quitação da entrada, através guia de depósito judicial identificado vinculado a este Juízo e ao processo judicial respectivo. **Quantidade de Prestações** – A proposta deverá indicar o prazo para pagamento do restante do preço da arrematação, respeitando-se o limite máximo de 10 (dez) meses e as parcelas serão depositadas na mesma conta judicial que acolheu o(a) sinal/entrada referido(a). **Correção Monetária** – IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) média mensal dos doze meses anteriores à alienação. **Garantia** - A garantia será efetuada por HIPOTECA sobre o próprio bem. **Multa/Inadimplência** - O atraso no pagamento de qualquer das prestações, acarretará a incidência de MULTA de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, bem como, autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. **Proposta**

Vencedora - A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Entre propostas parceladas consagrar-se-á vencedora a proposta de maior valor de aquisição.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - A arrematação será concretizada com pagamento do preço pelo arrematante (lance ou entrada, comissão de leiloeiro e custo operacional) e a assinatura do Auto de Arrematação pelo Leiloeiro Oficial e pelo Arrematante, sendo a assinatura do Magistrado, através de certificação digital e/ou aposta em decisão de convalidação/homologação de leilão e, efetivados tais procedimentos, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, podendo ser: a) invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício; b) considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804, do CPC; c) resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução. O juiz decidirá acerca dessas situações referidas, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação e, passado tal prazo, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações ali previstas será expedida a Carta de Arrematação.

DA CARTA DE ARREMATAÇÃO - A Carta de Arrematação e conforme o caso, a Ordem de Entrega, com o respectivo Mandado de Imissão na Posse, será expedida após 10 (dez) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data de encerramento do leilão (§ 3º, art. 903, CPC). Em caso de Parcelamento a Carta de Arrematação conterá os termos da hipoteca judicial e do parcelamento, para registro no Cartório de Registro de Imóveis respectivo.

DAS DÍVIDAS DOS BENS - Além do valor pago referente ao lance vencedor, da comissão de leiloeiro e do relativo ao custo operacional, estando às operações de arrematação fora da área de incidência de tributos federais, estaduais ou municipais, bem como as operações de remessa das mesmas, ou seja, **o arrematante não arcará com os débitos de impostos sobre a propriedade, eventualmente existentes e anteriores ao leilão, entretanto, sub-rogam-se os aludidos créditos tributários no preço da arrematação.** Também não será transferido ao arrematante eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel, conforme art. 1.499, VI, do Código Civil. Não estão incluídos no rol das dívidas mencionadas, as quais ficarão a cargo do arrematante: as outras obrigações referentes ao imóvel, tais como foro e laudêmio, etc.; as despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como, o Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI; os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados no Registro de Imóveis competente; as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da legislação ambiental; e, demais verbas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, incluindo débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes.

DAS CONDIÇÕES DOS BENS - Os bens aqui mencionados serão leiloados no estado e nas condições que se encontram, em caráter “*ad corpus*”, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não cabendo, pois, a respeito deles, quaisquer reclamações posteriores quanto às suas qualidades extrínsecas e intrínsecas.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS - A oposição de embargos do executado ou ação autônoma de que trata o § 4º do art. 903 do CPC ou o pagamento da dívida após a arrematação, não implicará na nulidade da arrematação, nos termos do Código Processual Civil. Na hipótese de adjudicação, remição, acordo ou pagamento da dívida, a comissão será de 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação e a cargo do exequente na primeira hipótese (adjudicação); sobre o valor da arrematação ou remição, e a cargo do remitente na segunda hipótese; sobre o valor do débito ou da avaliação o que for menor, e a cargo das partes em havendo acordo; e sobre o valor do débito, havendo extinção por pagamento, por conta do executado. **Aos participantes da alienação judicial é defeso alegar desconhecimento das disposições deste Edital, para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358, do Código Penal Brasileiro.** Fica ressalvado o direito à correção de eventuais erros de digitação dos lotes levados a presente alienação judicial/leilão, salvo se desta resultar modificação significativa na descrição dos bens, cabendo, neste último caso, a publicação do Edital de Retificação, com prazo mínimo de 5 (cinco) dias anteriores ao encerramento do certame. Os prazos aludidos neste Edital só se iniciam e vencem em dia útil da cidade onde tramitam os processos judiciais respectivos. **Ficam intimadas as partes, seus advogados e terceiros interessados, bem como, na forma do inciso V, do artigo 889, do Código de Processo Civil: o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada.** Os casos omissos deste Edital serão apreciados e decididos pelo Juízo, não se constituindo em impedimento para a realização do certame, causa para desfazimento da arrematação ou implicando, de plano, na anulação do presente Edital. E, para que chegue ao conhecimento de quem interessar possa, mandou passar o presente EDITAL, observados os prazos legalmente estabelecidos, para que ninguém possa alegar ignorância ou erro. O

presente deverá ser afixado no átrio do Fórum e publicado uma única vez no Diário Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, podendo o Leiloeiro Oficial, às suas expensas, publicar ou divulgar por outros meios que entender cabíveis. Dado e passado nesta cidade de Acopiara, Estado do Ceará, em _____ de _____ de 2026.

DANIEL DE MENEZES FIGUEIREDO COUTO BEM
Juiz de Direito