PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DE GRAVATÁ-PE
RUA QUINTINO BOCAIÚVA, 355, PRADO, GRAVATÁ - PE - CEP: 55641-670 - F:(81) 35339899

EDITAL DE PRAÇA/LEILÃO E INTIMAÇÃO
Prazo de 05 (cinco) dias

PROCESSO Nº: 0002183-05.2021.8.17.2670 (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA)
EXEQUENTE: CONDOMINIO VILLAGE DO ARARIPE
ADVOGADO(A): ALOÍZIO BERNARDINO DOS SANTOS OAB-PE: 36.343
EXECUTADO: GRACINEIDE SILVA PEREIRA, CARLOS BRAVO (CONJUGE)
ADVOGADO(A): NÃO HÁ

Pelo presente, o(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Gravatá-PE, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os interessados, a quantos o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem, que essa Vara levará à alienação em HASTA PÚBLICA EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA, o bem penhorado nos autos do processo em epígrafe, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: Dia 15 de Dezembro de 2026, às 11:00, por preço igual ou superior ao da avaliação.
SEGUNDO LEILÃO: Dia 15 de Dezembro de 2026, às 15:00, por qualquer preço, desde que não seja vil (Art. 891, CPC/2015), considerado como tal, valor inferior a 50% do valor da avaliação.

FORMA DE PAGAMENTO: À vista ou parcelado nos termos Artigo 895 do CPC

DADOS DO LEILOEIRO: César Augusto Aragão Pereira – JUCEPE 384 Tel.: (81) 3877-1001 / 994327547. Site: www.aragaoleiloes.com.br e-mail: cesar@aragaoleiloes.com.br/ atendimento@aragaoleiloes.com.br

1- DESCRIÇÃO DO BEM(NS):

1.1 Casa de nº. 11, no Condomínio Village do Araripe, em Gravatá-PE, edificado no Lote 2-A, da quadra I, do Arruamento Serra Grande, Situado à Rua Flávio Romero de Assis Lima, 206, com uma área construída de 104,96 m2, inscrição cadastral 01.08.388.0525.011; contendo 02 terraços, 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 03 quartos sociais, 03 wc sociais e 02 varandas. Limitando-se à frente, voltada para a casa 10; lado direito voltado para a Rua Flário Romero de Assis Lima; lado esquerdo voltado para a casa 12; fundos voltado para a Rua Olivaldo do Nascimento. Está matriculado sob o nº 22.329 do 1º Ofício Registral de Gravatá-PE.

2- VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 160.000,00 (Cento e Mil Reais) em 19 de Junho de 2025 (ID 208031137)

3- VALOR DA EXECUÇÃO: R$ 265.479,03 (Duzentos e Sessenta Mil, Quatrocentos e Setenta e Nove Reais e Três Centavos) (ID 254189708)

4- FIEL DEPOSITÁRIO DO BEM: Não há

5- ÔNUS: O imóvel consta como registrado em nome da INCORPORADORA AR LTDA, contudo, consta averbado a promessa de compra e venda em favor da Executada (AV-1). Obs: Caberá ao arrematante providenciar a regularização a partir do registro da Carta de Arrematação.

6- OBSERVAÇÕES: Segundo certificado pela Oficial de Justiça no Auto de Penhora (ID 208031137), a Casa está fechada e com aspecto de abandono.

7- PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO ELETRÔNICO

7.1 O interessado em participar da sessão de hasta pública, sendo pessoa física, deverá acessar o sítio eletrônico do leiloeiro (www.aragaoleiloes.com.br) até 24 (vinte e quatro) horas antes do leilão para fazer seu cadastro e enviar cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no País.

7.2 É admitido a lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens, com exceção (art. 890 do CPC):I- dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; IV – dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - dos advogados de qualquer das partes.

7.3 No caso de arrematação de bens imóveis, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria da União, Estados, Municípios e Distrito Federal, sub-rogam-se no preço da arrematação (art. 130, parágrafo único do CTN).

7.4 Ficarão a cargo do arrematante: I -as eventuais despesas de condomínio e outras obrigações civis referentes ao imóvel, tais como foro e laudêmio, etc.; II -as eventuais despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o Imposto de Transferência de Bens Imóveis –ITBI; III –eventuais débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados do Registro de Imóveis competente; IV – as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental; V -demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, incluindo débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso.

7.5 Fica o arrematante ciente que a dinâmica de realização do leilão é definida pelo leiloeiro até o momento da abertura da sessão, tendo este autonomia para definir o tempo de cronometro para abertura e fechamento dos lotes, estabelecer o incremento de lances e certificar quaisquer eventualidades em ata.

8- DOS LANCES, FORMA DE PAGAMENTO E CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO:

8.1 Os lances serão livres, prevalecendo a maior oferta e a forma do pagamento será preferencialmente à vista. Não havendo lanços à vista, serão aceitos lanços parcelados nos termos do artigo 895 do CPC, os quais serão certificados pelo leiloeiro, exceto se houver decisão expressa no processo inadmitindo o pagamento de forma parcelada.

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: | - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. § 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o

restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. § 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

8.1.1 Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles (Art. 893, CPC)

8.2 Não será aceito lanço que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil, considerado como tal, qualquer valor inferior a 50% do valor da avaliação, exceto se houver decisão nos autos definindo um percentual superior a este.

8.3 No caso de lance válido, lavre-se de imediato o respectivo auto de arrematação (art. 901, CPC), constando, ainda, se houver, o nome do segundo colocado.

8.4 O pagamento do preço deve ser realizado à vista ou parcelado, cabendo ser efetivado através de guia específica de depósito judicial, vinculado ao processo e a respectiva Vara, junto ao Banco do Brasil.

8.5 Para fins de operacionalizar o referido depósito judicial, fica estabelecido prazo para a sua comprovação, nos seguintes termos:

a) O arrematante recolherá, até o terceiro dia útil de expediente bancário, subsequente ao leilão público, a título de sinal e como garantia, parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte por cento) do valor do lanço, cabendo ao arrematante apresentar a documentação comprobatória, diretamente, ao leiloeiro no referido prazo;

b) Reputa-se dia útil, para fins de realização do depósito judicial do lance vencedor, aquele onde há expediente bancário, independentemente da existência ou não de expediente forense;

c) Caso a opção de pagamento escolha seja à vista, a integralização do total do lanço deverá ser feita na mesma conta judicial até o 30 (trinta) dias úteis após o leilão, sob pena de perda do sinal.

D) Caso a arrematação admita o pagamento de forma parcelada, o vencimento da 1ª parcela após o pagamento do sinal deverá sempre no dia 15 do mês subsequente ao pagamento desta importância. Havendo alguma indisponibilidade para o arrematante fazer o pagamento nesta data, caberá ao mesmo solicitar a mudança da data para autorização do juízo competente.

8.6 Os pagamentos não efetuados no prazo implicarão ao(s) arrematante(s) faltoso(s) ou seu fiador as penalidades da lei, especialmente a perda, em favor do Exequente, do sinal dado em garantia (art. 897 do CPC), além da perda também do valor da comissão paga ao leiloeiro, ressalvada a hipótese prevista no art. 903, §5º do CPC. Fica(m) ainda proibido(s) de participar(em) de novos leilões (art. 23, §2º, da Lei das Execuções Fiscais e art. 897, do CPC/15).

8.7 O bem será vendido em caráter AD CORPUS- (Art. 500 § 3º do Código Civil), não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do imóvel e a realidade existente.

9- COMISSÃO DO LEILOEIRO E FORMA DE PAGAMENTO:

9.1 Em caso de arrematação, a comissão será de 5% sobre o valor da aquisição dos bens, a ser paga pelo arrematante. em caso de adjudicação, comissão de 2% sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo exequente Em

caso de remição, 2% sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo executado, e havendo acordo, 2% sobre o valor da avaliação, a cargo das partes em igualdade de condições (art. 24 do Dec. 21.981/32 e art. 897 do CPC).

9.2 O pagamento da comissão do Leiloeiro será feito diretamente ao profissional, por meio de depósito em conta de sua titularidade, até o segundo dia útil de expediente bancário, subsequente ao leilão público, cujos respectivos dados bancários serão informados, pelo leiloeiro, na data do leilão, ao arrematante.

9.3 No caso de inadimplência do arrematante, submeter-se-á este às penalidades da Lei, que prevê responsabilidade criminal e execução judicial contra o mesmo, além da perda do valor da Comissão do Leiloeiro (art. 39 do Decreto n.º 21.981/32).

10 - INFORMAÇÕES GERAIS E INTIMAÇÕES:

10.2 Fica, pelo presente, devidamente intimados as partes interessadas e os credores, através dos seus representantes legais (sócios, representantes legais, garantidores, fiadores, responsáveis), Órgãos da Fazenda Pública e terceiro(s) interessado(s) (Art. 889 do CPC), da designação dos leilões e respectivas datas, para, querendo, acompanhá-los, se não tiverem sido encontrados quando da realização da intimação pessoal. Intimados, ainda, credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, os senhorios diretos, bem como, os alienantes fiduciários (caso existam), caso não tenham sido encontrados para a intimação pessoal da penhora, reavaliação ou constatação realizada e acerca da data dos LEILOES designados.

10.2 Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Justiça Estadual e/ou ao leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes dos bens arrematados.

10.3 O Leiloeiro ficará autorizado desde já a visitar o bem objeto desta alienação para verificar suas condições de conservação, tirar fotos, levantar informações e levar eventuais interessados durante a vistoria.

10.3.1 Havendo qualquer embaraço para o leiloeiro ter acesso ao bem penhorado, o mesmo deverá certificar o ocorrido nos autos e requerer, caso necessário, a expedição de mandado de diligência acompanhado de Oficial de Justiça e apoio policial, caso necessário.

10.4 A arrematação constará no Auto que será lavrado de imediato, nele mencionadas as condições pelas quais foi alienado o bem e se houver, constará ainda, se houver, o nome do segundo colocado, quando possível.

10.5 Sendo a arrematação judicial modo originário de aquisição de propriedade, não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida no ato do leilão.

10.6 Aplicam-se as regras do parágrafo único, do artigo 130, do Código Tributário Nacional, ou seja, a sub-rogação dos créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, e ainda, a contribuição de melhoria, ocorre sobre o respectivo preço.

10.7 A arrematação é disciplinada pelo artigo 903 do CPC, que assim dispõe em seu *caput* e parágrafos:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo Juiz, pelo 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 de que trata o §4º. do artigo 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos

§1º. Ressalvadas outras situações previstas no CPC, a arrematação poderá, no entanto, ser: I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício; II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804; III - resolvida, se não foi pago o preço ou se não for prestada a caução.
§ 2º. O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10(dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.
§ 3º. Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no §2º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.
§4º. Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.
§5º. O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.
§ 6º. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem.

10.8 O prazo mencionado no Art. 903, § 2º do CPC, será contado, para todos os efeitos, da data em que protocolado o respectivo auto de arrematação em juízo.

10.9 O arrematante, só será imitido na posse após a expedição da carta de arrematação/termo de entrega pelo Juízo, garantindo a compra através do depósito de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do bem, nos termos do Art. 895, § 1º do CPC/15, depositando o valor restante no prazo de 24 horas após a arrematação (artigo 892, CPC/2015).

10.10 Excetuados os casos previstos na legislação, não serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do art. 358 do Código Penal ("Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência").

10.11 A expedição da carta de arrematação condiciona-se ao decurso do prazo para impugnação (art. 903, §3º, CPC), à realização do depósito judicial, ao pagamento de eventuais custas e da comissão do leiloeiro e ao recolhimento do imposto de transmissão (ITBI) (art. 901, §1º, CPC).

10.12 O arrematante arcará com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da arrematação;

10.13 Se, por qualquer motivo, não ocorrer a arrematação dos bens em hasta pública, fica desde logo autorizado o leiloeiro nomeado a proceder na ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, na forma do artigo 880 do NCPC, no prazo de 90 (Noventa) dias, aplicando-se, no que couber, a tal modalidade de expropriação, as determinações constantes desse Edital, inclusive quanto ao direito do leiloeiro de perceber a sua comissão de 5% sobre o valor da alienação.

10.14 Eventuais informações ausentes neste Edital poderão ser dirimidas pelo leiloeiro em consulta ao juízo para serem esclarecidas até a abertura da Sessão de Hasta Pública ou no sítio eletrônico do leiloeiro, o qual serve como extensão das informações contidas em Edital.

10.15 Pelo presente, ficam logo intimadas as partes, nas pessoas de seus advogados, conforme o art. 889 do CPC. O presente edital será publicado na íntegra através do sítio www.aragaoleiloes.com.br (art. 887 §2º).

10.16 Caso os herdeiros, cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados, por qualquer motivo, das datas dos leilões, quando da expedição das respectivas intimações, valerá o presente Edital como intimação. E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.aragaoleiloes.com.br. DADO E PASSADO nesta cidade e comarca, Eu, _____ fiz digitar e subscrevo.

Gravatá-PE, 27 de outubro de 2026

LINA MARIE CABRAL
Juiza de Direito