



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
2ª VARA CÍVEL DE CAMARAGIBE - ESTADO DE PERNAMBUCO
Fórum Desembargador Agenor Ferreira de Lima- Av. Doutor Belminio Correia, 144, Centro,
Camaragibe/PE.

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

Processo: 0000255-38.2005.8.17.0420
Inventário: Espólio de Jorge Vitorino dos Santos
Inventariante: Tânia Maria Barza Ramos dos Santos
Herdeira: Paula Andréa dos Santos Palmeira
Herdeira: Ana Carolina Santos de Moraes
Herdeiro: Flávio Henrique Santos
Advogado: Paulo Alves da Silva- OAB/PE 8.883
Advogado: Flávio Henrique Ramos dos Santos – OAB/PE14.676
Advogado: Simone Siqueira Melo Cavalcanti – OAB/PE 19.122
Advogado: Ana Elizabeth Queiroz de Mariz Dantas – OAB/PE 779-B
Interessados: ESTADO DE PERNAMBUCO
Procurador do Estado: Luiz Mário F.M. Guerra/Nathalia Barbosa de Alencar/Jaqueline Carvalho
MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
Procurador do Município: Rafael Vitor Macedo Dias

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

PRIMEIRO LEILÃO: Dia 29 de Março de 2021, às 14h30min, por preço igual ou superior ao da avaliação.

SEGUNDO LEILÃO: Dia 29 de Março de 2021, às 15h00min, por qualquer preço, desde que não seja vil (Art. 891, CPC/2015), considerado como tal valor inferior a 50% do valor da avaliação.

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(S) BEM(NS): Uma área de terras remanescentes da Granja São Cristóvão, resultante do remembramento dos lotes de terras sob os nºs 10 (dez) e 11 (onze), ambos do plano E, Loteamento BORRALHO, situado em Pau de Ferro, neste Município, cadastrada no INCRA sob o nº 231.096.003.069-5, com as seguintes características e confrontações: FRENTE – 194,55m (cento e noventa e quatro e cinquenta e cinco centímetros), limitando-se com a estrada carroçável (1 à A). FUNDOS – 95,50 (Noventa e cinco metros e cinquenta centímetros), limitando-se com à Granja Ester, de propriedade de Milton Barbosa Teixeira, centro do vale (riacho) (C à 17); Lado DIREITO – 289,30m (Duzentos e oitenta e nove metros e trinta centímetros), limitando-se com terras

do Sr. José Américo Rodrigues (A à C); Perfazendo uma área total de 46.928,00m² (Quarenta e seis Mil, novecentos e vinte e oito mil metros quadrados).

O imóvel está inscrito na Prefeitura Municipal de Camaragibe-PE sob o nº 5.2215.164.01.0561.0001.7 (Sequencial: 1054901.3) e matriculado no Cartório de Registro Geral de Imóveis de Camaragibe-PE sob o nº 2724.

Proprietário R-2-2724: JORGE VITORINO DOS SANTOS, casado com Tânia Maria Barza Ramos dos Santos, sob o regime de comunhão universal de bens - já falecido.

Existem construções no imóvel não averbada na respectiva matrícula do RGI, discriminadas no Auto de Avaliação lavrado por Oficial de Justiça, às fls. 67/68 dos autos, cuja regularização junto aos órgãos competente e averbações no Registro Geral de Imóveis competente ao arrematante.

2- AVALIAÇÃO: R\$ 980.000,00 (Novecentos e oitenta mil Reais), realizada em 05/07/2016.

Fica fixado como percentual mínimo a ser considerado como preço não-vil para lances relativos ao bem imóvel inserto neste Leilão Público o seguinte: I – 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

3- FIEL DEPOSITÁRIO DO BEM: Não Há

4- ÔNUS: Não há ônus existentes no imóvel, conforme Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Camaragibe, datada de 10/11/2020, alusiva à matrícula do bem leilado (fls. 464 dos autos).

Compete apenas ao(s) interessado(s) no bem eventual pesquisa de débito junto aos diversos Órgãos, inclusive em relação à situação do bem no Cartório de Registro de Imóveis, na data da praça.

OBSERVAÇÕES: Segundo demonstrativo de débito informado os autos pelo Município de Camaragibe, em 09/04/2019, consta em aberto um débito, relativo ao IPTU, no valor de R\$ 189.007,50 (cento e oitenta e nove mil sete reais e cinquenta centavos).

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).

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.

5- PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO ELETRÔNICO

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.

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 testamentários, 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.

6- DOS LANCES, FORMA DE PAGAMENTO E CONDIÇÕES DA ARREMATACÃO:

Os lances serão livres, prevalecendo a maior oferta, e **a forma do pagamento será a vista.**

Não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil, considerado como tal valor inferior a 50% do valor da avaliação.

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.

O pagamento do preço deve ser realizado a vista, **cabendo ser efetivado através de guia específica de depósito judicial, vinculado ao processo e à respectiva Vara, junto à Caixa Econômica Federal.**

Para fins de operacionalizar o referido depósito judicial, fica estabelecido prazo para a sua comprovação, nos seguintes termos: **a) O arrematante recolherá, até o segundo dia útil de expediente bancário**, subsequente ao leilão público, a título de sinal e como garantia, parcela correspondente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor do lance, 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 em que há expediente bancário, independentemente da existência ou não de expediente forense; **c) A integralização do total do lance deverá ser feita na mesma conta judicial, nos moldes retromencionados, até o dia 06/04/2021.**

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 Espólio, 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).

O imóvel 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.

Caso não exista lance a vista, o resultado do leilão será negativo.

7- COMISSÃO DO LEILOEIRO E FORMA DE PAGAMENTO:

Em caso de arrematação, a comissão será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da aquisição dos bens, a ser paga pelo arrematante. Havendo adjudicação, será de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem, a ser paga pelo adjudicante. Incumbe, outrossim, ao arrematante recolher, ainda, a título de custas, para o Poder Judiciário, o valor de 0,5% (meio por cento) sobre a mesma base de cálculo (Lei nº 11.404/96, Tabela "c"), limitando-se ao valor de R\$ 200,000.

As partes podem chegar a qualquer tempo a um acordo e requerer a suspensão do leilão. Sobrevindo acordo entre os sucessores, subscritos por todos, até vinte dias corridos antes do leilão, será devida comissão de 2% (dois por cento) ao leiloeiro sobre o valor da avaliação do bem, a ser paga pelo Espólio. Caso o acordo seja apresentado aos autos em data posterior será devida comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro sobre o valor da avaliação do bem, a ser paga pelo Espólio.

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.

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).

Não é devida comissão ao leiloeiro na hipótese de anulação da arrematação ou se negativo o resultado do Leilão Público para venda a vista do imóvel, nos termos do tópico 6 retro.

8- INFORMAÇÕES GERAIS E INTIMAÇÕES:

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.

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.

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.

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.

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.

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 irrevogável, 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.

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”).

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).

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

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).

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 de Camaragibe, Estado de Pernambuco.

Camaragibe, 27 de janeiro de 2021.

Jacira Jardim de Souza Meneses
Juíza de Direito
(Exercício cumulativo)