



EDITAL DE LEILÃO

Extrajudicial – Lei 9.514/97 (Alienação Fiduciária)

Nortesul Incorporações e Construções Ltda, faz saber que promoverá, nos termos da Lei nº 9.514/97, a venda do(s) imóvel(is) constante(s) do Anexo a este Edital, por nomeação legal da Sra. **Georgia de Souza Castelo**, Leiloeira Pública Oficial, Matrícula JUCEC nº **024/2016**, ficando a mesma encarregada a realizar o leilão do(s) referido(s) bem(ns).

O LEILOEIRO É AGENTE AUXILIAR DO COMÉRCIO, SENDO QUE TODOS OS BENS VENDIDOS SÃO DE RESPONSABILIDADE DOS COMITENTES VENDEDORES

DATAS, HORÁRIOS E LOCAL

Data e Horário: Dia 18 de Setembro de 2026, às 10h:00min (**1º leilão**).

Local: O leilão terá curso na modalidade exclusivamente eletrônica (leilão *online*), com transmissão ao vivo no site da leiloeira (www.montenegroleiloes.com.br), na data e horário indicados.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Poderão oferecer lances pessoas físicas (maiores e capazes) ou jurídicas, legalmente representadas, conforme estatutos ou atos constitutivos.

Ficam impedidas de participar do pregão pessoas físicas e jurídicas consideradas inabilitadas por inadimplências de obrigações assumidas em leilões anteriores e/ou que possuam restrições junto ao **SPC/SERASA**, bem como seus emitentes.

Os interessados na arrematação do(s) bem(ns) deverão cadastrar-se antecipadamente através do sítio www.montenegroleiloes.com.br. Todos os cadastramentos estarão sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficial. O referido cadastramento implicará na aceitação da integralidade das disposições e condições dispostas neste edital. A confirmação ao interessado acerca do seu cadastramento ocorrerá por e-mail

contato@montenegroleiloes.com.br. O uso indevido da senha, de natureza pessoal e intransferível, é de exclusiva responsabilidade do usuário, tanto no cumprimento dos prazos fixados neste edital, como nos lances oferecidos. O interessado é responsável também por todas as informações e cópias de documentos fornecidos no ato de cadastramento.

A **LEILOEIRA OFICIAL** e o **COMITENTE** se eximem de eventuais problemas técnicos ou operacionais que obstem, no todo ou em parte, a efetiva participação do interessado no ato.

Em decorrência do tratamento dos dados pessoais coletados para viabilizar a participação do interessado no Leilão descrito neste Edital, a Leiloeira Pública Oficial **Georgia de Souza Castelo**, ("Leiloeira Oficial") declara e garante que as atividades que realiza estão em estrito acordo com a Lei 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados), conforme as disposições do **Termo de Privacidade e Proteção de Dados** ("Termo") disponibilizado na plataforma da Leiloeira. A **LEILOEIRA OFICIAL** não tratará os dados pessoais de forma diversa ao cumprimento das finalidades para os quais foram coletados, tampouco de forma ilícita, abusiva ou inadequada. Em caso de dúvidas ou solicitações referente ao tratamento de dados pessoais, o interessado deverá entrar em contato com leilao@montenegroleiloes.com.br.

DOS LANCES

Os lances serão on-line, feitos através do sítio da internet: www.montenegroleiloes.com.br, que conterá as condições de venda e pagamento do Leilão, considerando-se vencedor o licitante que houver feito a maior oferta. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

No decorrer do pregão, o valor do lance, inclusive o Inicial, será estabelecido pela **LEILOEIRA**. As ofertas de preço entre um lance e outro, por sua vez, deverão ser acrescidas de um valor mínimo (incremento), o qual também será fixado pela Leiloeira.

Em caso de travamento, queda de energia e demais situações que venham a interferir na transmissão ou no andamento do leilão *online*, o **ARREMATANTE** deverá aguardar o

tempo necessário, ficando o mesmo atento a normalização da transmissão. Do contrário, não caberá ao **ARREMATANTE** nenhuma contestação na hipótese de superação do valor ofertado, seja na venda e /ou condicional.

Os lances somente poderão ser cancelados com até 24 horas de antecedência à data do leilão, devendo a solicitação ser obrigatoriamente formalizada via e-mail (contato@montenegroleiloes.com.br).

O oferecimento do lance para a aquisição do(s) bem(ns) de que trata(m) este Edital importa em total aceitação das condições gerais no mesmo fixadas e a expressa renúncia dos arrematantes a ações judiciais e extrajudiciais de contestação de suas cláusulas.

Em nenhuma hipótese será aceita a desistência do(s) bem(ns) pelo adquirente, assim como alegações de desconhecimento das cláusulas do presente Edital ou das características do(s) bem(ns) constante(s) de seu anexo, para se eximirem das obrigações geradas pelo mesmo.

DOS BENS/LOTES

O(s) bem(ns) objeto(s) do leilão será(ão) distribuído(s) em LOTE(S) e descrito(s) em ANEXO integrante deste Edital.

O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter “*ad corpus*”, nos moldes do Art. 500 do CC, portanto, as referências e dimensões são meramente enunciativas para a individualização do(s) lote(s), não sendo devido, pelo **COMITENTE**, o abatimento de preço ou o complemento de área, em eventual divergência entre o que consta na descrição do(s) bem(ns) com o que de fato existe; devendo qualquer dúvida ser esclarecida no decorrer do leilão, antes da arrematação. Fica de inteira responsabilidade do **ARREMATANTE** conferir, validar e verificar o estado, a conservação e a especificação do(s) bem(ns), haja vista a possibilidade de ocorrer erro gráfico no edital e em seu anexo. As imagens mostradas no decorrer do leilão são meramente ilustrativas, não cabendo ao arrematante nenhum tipo de reclamação em caso de haver alguma divergência com o real estado físico, características ou acessórios do(s) bem(ns).

O lote arrematado deverá ser obrigatoriamente registrado em nome do próprio **ARREMATANTE**, sendo vedada a transferência direta ou indireta para terceiros, seja

pessoa física ou jurídica, ou o registro da arrematação em nome de outrem que não o próprio **ARREMATANTE**. A inobservância desta disposição resultará na nulidade da arrematação, bem como na aplicação de eventuais sanções previstas neste Edital e na legislação vigente.

O **ARREMATANTE** adquirirá o(s) imóvel(is) no estado de conservação em que se encontra(m) e, desde já, declara expressamente que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto à eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade de eventual regularização, inclusive no que se refere à desocupação do(s) bem(ns).

Não assistirá direito ao **ARREMATANTE** de realizar quaisquer tipos de cobranças contra a **LEILOEIRA**, sejam elas judiciais ou extrajudiciais, sobre pendências administrativas, tributárias/fiscais, entre outras, que recaiam sobre o(s) bem(ns) arrematado(s), haja vista que este último é mero prestador de serviço intermediador.

O **ARREMATANTE** deverá se cientificar previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicável ao imóvel no tocante a restrição de uso do solo e de zoneamento, e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, em sendo o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel.

O **ARREMATANTE** assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no(s) imóvel(is) arrematado(s), averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas e tributos de qualquer natureza, ficando a **COMITENTE** desobrigada, para todos os fins de direito, de todos os atos que visem a sua regularização.

DO PAGAMENTO/COMISSÃO DA LEILOEIRA

O pagamento do valor de arrematação deverá ser feito mediante transferência bancária diretamente para a conta do Comitente: **Banco: Bradesco / Agência: 3456-8 / Conta: 16530-1 / CNPJ: 05.417.211/0001-48 - Nortetul Incorporações e Construções Ltda.**

A comissão da leiloeira será de **5% (cinco por cento)** calculados sobre o valor do lance vencedor, devendo ser depositado por meio do seguinte PIX: **Banco Bradesco (237) – Georgia de Souza Castelo – Chave Pix: contato@montenegroleiloes.com.br**. Tal valor, devido a título de comissão, não será dedutível do preço de arrematação.

O pagamento do valor integral da arrematação, acrescido da comissão de 5% (cinco por cento), deverá ser realizado **à vista**, em até **02 (dois) dias úteis** após a realização do leilão.

Decorrido o prazo indicado acima para a realização do pagamento, não será aceito mais nenhum pagamento e a venda será cancelada.

O **ARREMATANTE** que desistir, cancelar ou não cumprir com o pagamento integral do lote (valor de arremate + comissão da leiloeira) estará sujeito ao pagamento de uma **multa rescisória de 15% (quinze por cento) sobre o valor total da arrematação**. Deste montante, 10% (dez por cento) destinam-se ao ressarcimento de despesas, conforme Decreto Federal nº 21.981/32, e 5% (cinco por cento) referem-se à comissão integral da leiloeira (Art. 39 do Dec. 21.981/32). **O não pagamento da referida multa 01 (um) dia útil após o prazo estipulado para pagamento do lote constante nesse edital, ensejará a inclusão do nome do ARREMATANTE nos órgãos de proteção ao crédito (SPC/SERASA), além do bloqueio para novos lances no sistema, ficando a arrematação rescindida de pleno direito, sem que caiba qualquer recurso ou indenização.**

Observação:	Ocorrendo a desistência ou não pagamento do(s) lote(s) no 1º leilão, fica, desde já, autorizada a inclusão do(s) referido(s) bem(ns) no 2º leilão.
--------------------	--

DA POSSE

O **ARREMATANTE** somente poderá tomar posse do(s) bem(ns) por ele arrematado(s) após a integralização do pagamento, devendo, para tanto, entrar em contato com o **COMITENTE**, quando será providenciada toda a documentação necessária para a posse e usufruto do(s) bem(ns) adquirido(s).

Caso o(s) imóvel(is) encontre(m)-se ocupado(s), será de inteira responsabilidade do **ARREMATANTE** providenciar a desocupação, nos termos do art. 30, da Lei nº 9.514/97, promovendo as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis, incluindo a propositura de

ação de reintegração de posse, assumindo todos os riscos e custos relacionados, incluindo honorários advocatícios e eventuais ações judiciais ou extrajudiciais, isentando o **COMITENTE/LEILOEIRA** de qualquer responsabilidade.

DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE

Além das demais disposições previstas no presente Edital, serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas relativas à transferência do imóvel, tais como, mas não se limitando, a escritura pública, impostos de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do Comitente.

Fica o **ARREMATANTE** cientificado sobre a existência das averbações de indisponibilidade abaixo relacionadas, decorrentes de processos movidos em face da antiga devedora fiduciante em data POSTERIOR à constituição da propriedade fiduciária, razão pela qual tais constrições não são oponíveis ao adquirente em leilão público, nos termos da jurisprudência consolidada. O **COMITENTE** compromete-se a fornecer ao **ARREMATANTE** a documentação necessária à obtenção das baixas registrais junto aos respectivos juízos, sendo de responsabilidade do **ARREMATANTE** a provocação e o acompanhamento dos respectivos pedidos administrativos ou judiciais.

<u>AV.06/97681</u> – Indisponibilidade (referente ao processo nº 0224846-23.2021.8.06.0001); <u>AV.14/015669.2.0097681-95</u> – Indisponibilidade (referente ao processo nº 0000131-72.2022.5.07.0037).

O **ARREMATANTE** será responsável pelo pagamento dos encargos pertencentes ao(s) bem(ns) adquirido(s), tais como, mas não se limitando, ao IPTU, débitos condominiais etc. a partir da data de arrematação, responsabilizando-se, ainda, pelo pagamento dos débitos IPTU anteriores à data da venda, exclusivamente quanto às parcelas já vencidas da competência de 2026.

Após a realização do pagamento integral (valor de arrematação + comissão da leiloeira), deverá o **ARREMATANTE** providenciar a transferência do(s) bem(ns) no prazo de 15 (quinze) dias, salvo justo motivo. Quaisquer gravames, constringências, multas e encargos que vierem a ser lançados sobre o(s) imóvel(is) após a data da arrematação, em razão de fato imputável ao **ARREMATANTE** ou de sua mora no registro, serão de sua exclusiva responsabilidade.

O **ARREMATANTE** declara-se ciente de que, caso o(s) imóvel(is) objeto(s) do presente leilão esteja(m) ocupado(s), será de sua exclusiva responsabilidade adotar todas as medidas necessárias para a desocupação, seja por via judicial ou extrajudicial, incluindo a propositura de ação de reintegração de posse, se necessário.

Todos os custos, despesas e risco relacionados à desocupação, incluindo honorários advocatícios e custas processuais, serão arcados integralmente pelo **ARREMATANTE**, que isenta a **LEILOEIRA** e o **COMITENTE** de qualquer responsabilidade quanto à posse e à condição de ocupação do imóvel.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

É assegurado ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o direito de preferência para adquirir o(s) imóvel(is) por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Credor Fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) imóvel(is), inclusive das custas e dos emolumentos (§ 2º-B, art. 27, Lei 9.514/97).

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Este leilão está amparado pelo Dec. 21.981/32, regulamentado pelo Dec. Lei 22.427/33 e Lei nº 14.133/21, razão pela qual o Leilão de que trata este edital não se enquadra como relação de consumo.

Frustrar ou fraudar mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente o caráter competitivo o procedimento licitatório, com intuito de obter, para si ou para outrem, vantagens decorrentes a adjudicação do objeto da licitação: PENA - Detenção de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa; pelo Art. 335 do código penal: todos aquele que impedir, afastar, ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meio ilícitos ou de violência, estará incurso na pena de 6 (seis) meses a 6 (seis) anos de detenção.

Quaisquer esclarecimentos adicionais poderão ser obtidos através do site www.montenegroleiloes.com.br (e-mail contato@montenegroleiloes.com.br) ou diretamente no escritório da Montenegro Leilões, sito à Rua Ademar Paula, nº 1.000 – Esplanada do Castelão. Fortaleza/CE.

Fica eleito o Foro da Comarca de Fortaleza - CE, para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia decorrente do Leilão, ainda que o lance tenha sido ofertado na modalidade online.

Fortaleza, 18 de Setembro de 2026.

ANEXO

LOTE	DESCRIÇÃO	VL. MÍNIMO
001	UM APARTAMENTO DE Nº 1201, TIPO T1, LOCALIZADO NO 12º PAVIMENTO TIPO, TORRE T1 DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO CONDOMÍNIO BELAS ARTES, SITUADO NESTA CAPITAL, NA RUA PADRE VALDEVINO, Nº 714, BAIRRO ALDEOTA, COM UMA ÁREA PRIVATIVA DE 75,22M², ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA DE 20,70M², CORRESPONDENTE A DUAS VAGAS DE GARAGEM DE 10,35M² CADA UMA, ÁREA DE USO COMUM DE 49,65M², ÁREA REAL TOTAL DE 145,57M², COM DIREITO A 02 (DUAS) VAGAS DE GARAGEM DE NOS 14 E 15, LOCALIZADAS NA GARAGEM INFERIOR, E FRAÇÃO IDEAL DE 0,505% DO TERRENO ONDE SE ENCONTRA ENCRAVADO O REFERIDO PRÉDIO. INSCRITO NA PMF SOB O Nº 904028-5. MATRÍCULA Nº 97681 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA DA COMARCA DE FORTALEZA/CE.	R\$ 899.852,76