



Número: **0145212-46.2019.8.06.0001**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza**

Última distribuição : **24/06/2019**

Valor da causa: **R\$ 66.489,72**

Assuntos: **Despesas Condominiais**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO EDIFICIO COSTA DO SOL (EXEQUENTE)	
	TULIO VILA NOVA TORRES MARTINS (ADVOGADO)
SULAMITA BASTOS MEIRELES (EXECUTADO)	
	ANA KAROLINA MEDEIROS SALES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
251259615	05/10/2026 09:02	Edital (Outros)	Edital (Outros)



COMARCA DE FORTALEZA
FÓRUM CLÓVIS BEVILÁQUA
Rua Des. Floriano Benevides Magalhães, 220
Edson Queiroz – Fortaleza / CE

2ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza

PROCESSO:0145212-46.2019.8.06.0001

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL (12154)

ASSUNTO: [Despesas Condominiais]

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO
COSTA DO SOL

EXECUTADO: SULAMITA BASTOS
MEIRELES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (PRAZO 30 DIAS)

PROCESSO:0145212-46.2019.8.06.0001

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO COSTA DO SOL

EXECUTADO: SULAMITA BASTOS MEIRELES

VALOR DA CAUSA: R\$ 66.489,72

O Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza, Estado do Ceará, na forma da lei e no uso de suas atribuições legais:

FAZ SABER, a todos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que foi determinada a ALIENAÇÃO em LEILÃO JUDICIAL do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil e Resolução nº 06/2017 do Órgão Especial do TJCE. A licitação será realizada em dois leilões, ficando a cargo do leiloeiro oficial, Sr. FERNANDO MONTENEGRO CASTELO, registrado na Junta Comercial do Estado do Ceará – JUCEC sob o número 001, devidamente credenciado no TJCE, conforme Portaria nº 1.835/2018 - Presidência TJCE (DJE 17.09.18), terá curso na modalidade exclusivamente eletrônica (leilão online), através da ferramenta www.montenegroleiloes.com.br e obedecerá às disposições seguintes:

DATAS E HORÁRIOS

- Primeiro leilão: terá início às 10:00 horas do dia 01 de dezembro de 2026, com transmissão ao



vivo no site do leiloeiro. O(s) bem(ns) será(ão) arrematado(s) pelo maior lance, a partir de seu(s) valor(es) de avaliação. O primeiro leilão será considerado encerrado após o fechamento da transmissão ao vivo.

- Segundo leilão: terá início às 10:00 horas do dia 08 de dezembro de 2026, com transmissão ao vivo no site do leiloeiro. O(s) bem(ns) será(ão) arrematado(s) pelo maior lance, a partir de 50% (cinquenta por cento) mais um do(s) valor(es) de avaliação. O segundo leilão será considerado encerrado após o fechamento da transmissão ao vivo.

DOS BENS/LOTES

- Descrição Oficial (conforme Matrícula Imobiliária de Id. 142505885): Um apartamento residencial sob o nº 102, no 1º pavimento, situado nesta capital, na Rua Gilberto Studart, nº 2.023, fazendo esquina com a Rua Francisco Matos, no Papicu, integrante do Edifício “Costa do Sol”, construído de cimento armado e alvenaria, com uma área útil de 94,58m² e área comum de 26,55m² e respectiva fração ideal de 8,33367% do terreno próprio em que se acha construído o edifício, constituído pelo lote 30, da quadra 138, da planta aprovada pela P.M.F., nas terras do Planalto Nova Aldeota, de forma regular, medindo 34,00m pela Rua Gilberto Studart, e 16,00m pela Rua Francisco Matos, perfazendo uma área de 544,00m², limitando-se: frente (sul) com a Rua Gilberto Studart, linha de fundos, (ao norte) com o lote 29, (lado direito) ao poente, com o lote 25, (lado esquerdo) ao nascente, com a Rua Francisco Matos.

- Matrícula nº 41.547 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza/CE.

- Registros/Averbações: R-01/41.547 – Compra e Venda; R-02/41.547 – Hipoteca em favor de Domus – Associação de Poupança e Empréstimo; AV-03/41.547 – Registro de emissão de Cédula Hipotecária Integral; AV.04/41547 – Mudança de Razão Social; AV.05/41547 – Cancelamento de Hipoteca (referente ao R.02); AV.06/41547 – Cancelamento de Cédula Hipotecária (referente ao AV.03).

- Inscrição Municipal: 379899-2.

- Débitos Tributários (Atualizado até 02.10.2026): R\$ 924,30 (IPTU – Exercício 2026); R\$ 3.885,07 (IPTU – Fase Administrativa na PGM: Exercícios 2022, 2023 e 2024); R\$ 9.017,35 (IPTU – Fase de Ajuizamento na PGM: Exercícios 2000 e 2014); R\$ 1.385,49 (TMRSU – Exercícios 2023 e 2024);

- Débitos Condominiais (Atualizado até 27.01.2023, conforme Ids. 95205298 e 95205299): R\$ 191.824,00.

- Valor de Avaliação: R\$ 302.656,00, conforme Id. 95205313, em 07 de junho de 2023.

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.

DAS CONDIÇÕES DOS BENS



Os bens aqui mencionados serão leiloados no estado e nas condições em que se encontram, em caráter “ad corpus”, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades extrínsecas e intrínsecas.

Não assistirá direito ao ARREMATANTE de realizar quaisquer tipos de cobranças contra o LEILOEIRO, sejam elas judiciais ou extrajudiciais, sobre pendências administrativas, tributárias/fiscais, entre outras, que recaiam sobre os bens arrematados, haja vista que este último é mero prestador de serviço intermediador.

DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

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 e pessoas que não atendam aos pré-requisitos impostos pelo leiloeiro no presente edital.

Os interessados na arrematação dos bens deverão cadastrar-se antecipadamente no site do leiloeiro público oficial (www.montenegroleiloes.com.br). Todos os cadastramentos estarão sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficial, e a aprovação do cadastro ficará sujeita a análise nos órgãos de proteção ao crédito. Caso a consulta aponte restrições o cadastro não será aprovado e o interessado será impedido de participar do leilão. O referido cadastramento implicará na aceitação da integralidade das disposições e condições dispostas neste edital. A confirmação ao interessado acerca do seu cadastramento e a respectiva aprovação ocorrerão através do 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 das disposições e condições previstas neste edital, como nos lances oferecidos. O interessado é responsável também por todas as informações e cópias de documentos fornecidos no ato de cadastramento.

O Leiloeiro Oficial e a Justiça Estadual do Ceará 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, o Leiloeiro Público Oficial FERNANDO MONTENEGRO CASTELO (“LEILOEIRO 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 da POLÍTICA DE PRIVACIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS disponibilizado na plataforma do leiloeiro. O LEILOEIRO 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 online, feitos através do site www.montenegroleiloes.com.br, que conterà as condições de venda e pagamento do leilão, considerando-se vencedor o licitante que houver feito a maior oferta. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e



posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro 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.

Em caso de travamento, queda de energia e demais situações que venham a interferir na transmissão ou no andamento do leilão, o ARREMATANTE deverá aguardar o tempo necessário até a normalização da transmissão. Do contrário, não caberá ao ARREMATANTE nenhuma contestação na hipótese de superação do valor ofertado.

O cancelamento do lance será admitido, desde que realizado com até 24 horas de antecedência à data do leilão. Toda e qualquer solicitação de cancelamento deverá ser obrigatoriamente enviada para o e-mail contato@montenegroleiloes.com.br.

PRAZO PARA PAGAMENTO

O pagamento do valor de arrematação deverá ser realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, gerada no site da Caixa Econômica Federal, para conta vinculada a 2ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza. A guia será emitida pelo leiloeiro e enviada via e-mail para o arrematante, conforme dados cadastrados no site www.montenegroleiloes.com.br.

A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) calculados sobre o valor da arrematação, devendo ser paga diretamente na seguinte conta: Banco Bradesco (237) - Agência: 2515 - C/C: 1029-4 - CPF: 098.455.773-34 (Fernando Montenegro Castelo) – Chave Pix (e-mail): administrativo@montenegroleiloes.com.br.

O ARREMATANTE terá o prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas úteis, contadas a partir do encerramento do leilão, para realizar o pagamento integral (ou do valor de entrada, caso admita-se parcelamento) da arrematação, acrescido da comissão de 5% (cinco por cento) do leiloeiro.

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

Ressalvados os casos previstos em lei, o ARREMATANTE que desistir, cancelar ou não efetivar o pagamento da arrematação na forma prevista neste Edital, estará automaticamente impedido de participar de outras alienações judiciais da 2ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza pelo prazo de 01 (um) ano, sendo o fato comunicado à Comissão de Leilão Eletrônico do TJCE, para fins de inscrição no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário do Estado do Ceará (art. 35, Resolução nº 06/2017-TJCE), sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis à espécie. A mesma penalidade será aplicada para aqueles que deixaram de cumprir suas obrigações em leilões judiciais anteriores; que, por qualquer meio ou forma, provocarem tumulto ou embaraço ao regular desenvolvimento do leilão; fraudarem, ou mesmo tentarem fraudar, a arrematação, antes ou durante o leilão; e compuserem os casos elencados no art. 890 e seus incisos do Código de Processo Civil.

O ARREMATANTE que desistir, cancelar ou não cumprir com o pagamento integral do lote (valor de arremate + comissão do leiloeiro + despesas) 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 do leiloeiro (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.

FORMAS DE PAGAMENTO

Valor de arrematação: Nos termos da Decisão de Id. 105272999, o valor de arrematação deverá ser pago à vista.

Não havendo arrematação em 1ª ou em 2ª Praça, o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito, proposta de aquisição por valor que não seja considerado vil (R\$ 151.329,00), devendo enviá-la para o e-mail leilao@montenegroleiloes.com.br, até a data limite de 09/12/2026.

A proposta para aquisição em prestações conterà oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem, e deverá, ainda, indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

As propostas de parcelamento eventualmente recebidas serão anexadas ao processo judicial pelo Leiloeiro, a fim de que sejam submetidas à apreciação pelo Juízo competente, que poderá ou não as aceitar. Uma vez admitindo-as, e havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, utilizando como parâmetro os seguintes critérios:

- I. Em diferentes condições, sempre a de maior valor;
- II. Em iguais condições, a formulada em primeiro lugar.

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

Comissão do leiloeiro: a comissão de 5% (cinco por cento) do leiloeiro deverá ser paga à vista, independentemente da forma de pagamento do valor de arrematação.

AUTO DE ARREMATÇÃO

A arrematação será concretizada com o pagamento integral (ou do valor de entrada, caso admita-se parcelamento) do preço, acrescido da comissão de 5% (cinco por cento), pelo arrematante e a assinatura do Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro, momento em que será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do



CPC.

CARTA DE ARREMATACÃO OU ORDEM DE ENTREGA

Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, e decorrido o prazo para a apresentação de impugnações, será expedida a Carta de Arrematação do bem imóvel, com o respectivo Mandado de Imissão na Posse (art. 901, § 1º, do CPC).

O prazo para a expedição da Carta de Arrematação será, em média, de 90 (noventa) dias úteis, contados a partir da Decisão que homologou a arrematação. Tal prazo, no entanto, trata-se de mera estimativa, podendo sofrer variações de acordo com a demanda interna da 2ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza.

DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE

O ARREMATANTE deverá se cientificar previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no tocante a restrição de uso do solo e de zoneamento; das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, devendo, ainda, assumir integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas e tributos de qualquer natureza. Após a arrematação do bem, serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias 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 antigo proprietário, se necessário.

DOS DÉBITOS/DÍVIDAS ANTERIORES À ARREMATACÃO

- Natureza Tributária: nos termos do art. 130, § único, do CTN, 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, sub-rogam-se no preço da arrematação.
- Natureza Propter Rem/Demais Créditos: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o valor da arrematação, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, §1º, do CPC.

O interessado ficará responsável de verificar, antecipadamente, a existência de tais dívidas e/ou débitos, caso estas não estejam dispostas no presente Edital.

DOS ÔNUS/GRAVAMES

Serão aqueles eventualmente constantes na Matrícula Imobiliária.

A aquisição de imóvel através de leilão judicial configura-se como forma originária de aquisição de propriedade. Portanto, na hipótese de arrematação, eventuais penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou demais gravames constantes na matrícula do bem deverão ser solicitados ao juízo competente que emanou a ordem para que sejam devidamente baixados.



Eventual gravame de hipoteca proveniente do presente processo em epígrafe será considerado extinto com a arrematação, desobrigando o arrematante de qualquer responsabilidade junto ao credor hipotecário, conforme art. 1.499, VI, do Código Civil.

Observação:

Nos termos do art. 320-G do Provimento nº 188/2024, na hipótese de arrematação, a autoridade judicial que determinou tal medida de constrição poderá, expressamente, prever o cancelamento das demais constrições, anteriores à data de arrematação, oriundas de outros processos, arcando o interessado com os emolumentos devidos.

VISITAÇÃO

A possibilidade de visitação deverá ser verificada diretamente com o leiloeiro, através do telefone (85) 3066.8282 ou e-mail leilao@montenegroleiloes.com.br.

DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO

Na hipótese de cancelamento/suspensão do leilão em caso de acordo ou pagamento da dívida, será devida indenização ao leiloeiro para ressarcimento das despesas realizadas devidamente comprovadas, na razão de 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação do bem, à cargo do Executado. Caso o cancelamento ou suspensão decorra de adjudicação, o ressarcimento do leiloeiro ficará à cargo do Exequente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Aos participantes da alienação judicial é defeso alegar desconhecimento das disposições deste Edital para se eximirem de 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 hasta pública, salvo se desta resultar modificação significativa na descrição dos bens, cabendo, neste último caso, a publicação do Edital de Retificação, com prazo mínimo de 05 (cinco) dias anteriores ao encerramento do certame.

Na forma do inciso V do artigo 889 do Código de Processo Civil, ficam, desde já, intimados da data e horário dos leilões o Executado e o seu cônjuge, se caso for, assim como eventual credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada.

Os casos omissos deste Edital serão apreciados e decididos pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza, 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 possa se interessar, mandou passar o presente EDITAL, observados os prazos legalmente estabelecidos, afastando-se eventuais alegações de ignorância ou erro.

O presente deverá ser publicado no Diário Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, cabendo ao Leiloeiro Oficial, às suas expensas, publicar ou divulgar por outros meios que entender cabíveis, a fim de dar-lhe ampla publicidade. Fortaleza, Estado do Ceará, em 02 de Outubro de 2026. Registre-se, publique-se e cumpra-se.



Juiz(a) de Direito

