Judicial

EDITAL DE LEILÃO

Vara/Foro: 2ª Vara da Comarca de Senador Pompeu/CE
Processo Judicial: 0004989-14.2011.8.06.0166 (PJe).
Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial.
Exequente: Banco do Nordeste do Brasil S.A.
Executado: Olegário Apolônio Filho - ME.

O Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Senador Pompeu, 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 17 de novembro de 2026**, com transmissão ao vivo no site do leiloeiro. O(s) bem(ns) será(ão) arrematado(s) pelo maior lanço, 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 24 de novembro de 2026**, com transmissão ao vivo no site do leiloeiro. O(s) bem(ns) será(ão) arrematado(s) pelo maior lanço, a partir de 50% (cinquenta por cento) 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 Ids. 99486868 e 99486869)**: Um (1) prédio de tijolo e telhas, com, com uma (1) porta larga de ferro na frente, para comércio, sito na Travessa Leonel Vale, nº 42, antiga Aderaldo Mano, nº 15, nesta cidade, constituído de 01 amplo salão, 01 depósito e 01 pequeno quintal, encravado em terreno de formato irregular que por paredes de alvenaria tem o contorno seguinte: Partindo da frente (extrema norte) e rumando para o sul, mede cinco metros (5m00); daí rumando para o nascente, mede oitenta centímetros (0m80); daí, rumando para o sul, mede onze metros e sessenta centímetros (11m60); daí rumando para o poente, mede quatro metros e sessenta centímetros (4m60) daí, rumando para o norte, mede dezesseis metros e sessenta centímetros (16m60); e, daí rumando para o nascente, vai encontrar o ponto de partida inicialmente falado, onde mede, três metros e oitenta centímetros (3m80), perfazendo uma (1) área total de 72,36m² (setenta e dois vírgula trinta e seis metros quadrados), sendo 60,40m² de área coberta e 11,96m² de área descoberta, dentro das extremas e medidas seguintes: ao norte (frente), com a Travessa Leonel Vale, onde mede três metros e oitenta centímetros (3m80) e, com prédio de propriedade de José Cavalcante de Oliveira, onde mede oitenta centímetros (0m80); ao sul (fundos) com imóvel de propriedade de Raimundo Januário de Lima onde mede quatro metros e sessenta centímetros (4m60); ao nascente (lateral direita), com o prédio de nº 46 de propriedade de Raimundo Alves de Azevêdo, onde mede dezesseis metros e sessenta centímetros (16m60); e, ao poente (lateral esquerda), com o prédio de nº 38 de propriedade José Cavalcante de Oliveira, onde mede dezesseis metros e sessenta centímetros (16m60).
- **Matrícula** nº 1452 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Senador Pompeu/CE.
- **Registros/Averbações**: R.01/1.452 – Escritura de Compra e Venda; R.02/1.452 – Escritura Pública de Compra e Venda; R.03/1.452 – Hipoteca de 1º Grau; R.04/1.452 – Hipoteca em 2º Grau; Av.05/1.452 – Indisponibilidade, referente ao processo nº 0800186-47.2017.4.05.8106, em curso na 24ª Vara Federal de Taua;
- **Valor de Avaliação**: R$ 300.000,00, conforme Id. 215639116, em 10 de julho de 2026.

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.

VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO

- **Valor para 1ª Praça (avaliação)**: R$ 300.000,00.
- **Valor para 2ª Praça: (50% da avaliação)**: R$ 150.000,00.

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 **FERNADO 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 conterá 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 da Comarca de Senador Pompeu. 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 da Comarca de Senador Pompeu 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: o valor de arrematação deverá ser pago **à vista**, preferencialmente.

Nos termos do art. 895 do CPC, o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito, para o e-mail: leilao@montenegroleiloes.com.br:

- Até 2h (duas horas) antes do início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;
- Até 2h (duas horas) antes do início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta para aquisição em prestações conterá, em qualquer hipótese, 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 ((INPC/IBGE ou IPCA) e as condições de pagamento do saldo.

Atenção!	A apresentação de proposta parcelada **não suspende** o leilão.

Atenção!	A proposta de pagamento do lance à vista **sempre** prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

Não havendo arrematação em 1ª ou em 2ª Praça, o **LEILOEIRO** providenciará a juntada das eventuais propostas de parcelamento recebidas aos autos do processo judicial, a fim de que sejam submetidas à apreciação pelo Juízo competente. Em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela 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 ARREMATAÇÃO

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 ARREMATAÇÃO

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 da Comarca de Senador Pompeu**.

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 ARREMATAÇÃO

- 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 serão devidamente baixados, de modo que o adquirente o receberá livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data de expedição da respectiva Carta de Arrematação.

Eventual gravame de hipoteca 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 deverá, 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 celebração de acordo, remição da execução ou quitação do débito após a publicação do edital de leilão, incumbirá à parte que deu causa ressarcir as despesas comprovadamente efetuadas pelo leiloeiro para a divulgação do ato.

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 da Comarca de Senador Pompeu, 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 afixado no átrio do Fórum e 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. Senador Pompeu, Estado do Ceará, em 26 de Agosto de 2026. Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Juiz de Direito