

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO.**  
JUÍZO DE DIREITO DA SEÇÃO A DA 25ª VARA CÍVEL DA CAPITAL  
Avenida Desembargador Guerra Barreto - Fórum do Recife, S/N, Ilha Joana Bezerra,  
RECIFE - PE - CEP: 50080-900.

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Juiz de Direito Titular da 25 Vara – Seção A, **DR. Frederico de Morais Tompson**, na forma da lei, etc. FAZ SABER, a quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, que o **SR. LUCIANO RESENDE RODRIGUES, LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**, regularmente matriculado na Junta Comercial de Pernambuco JUCEPE sob o n.º 315/1998 e devidamente credenciado na Corregedoria deste Tribunal de Justiça -PE e autorizado por este Juízo, levará a PÚBLICO LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA, no dia, horários e sítio eletrônico abaixo, o(s) bem(ns) penhorado(s)/avaliado(s) na execução e nas condições adiante descritas:

**PROCESSO: 0043293-33.2004.8.17.0001**

**CLASSE: Cumprimento de sentença**

**ÓRGÃO JULGADOR: SEÇÃO A DA 25ª VARA CÍVEL DA CAPITAL**

**EXEQUENTE: JOSANIA CILENE DONATO BARRETO**

ADVOGADO: GUSTAVO DE ALBUQUERQUE SILVA - OAB/PE – 18.608

**EXECUTADO: PAULO MIRANDA EMPREENDIMENTOS LTDA – ME**

ADVOGADO: ANDREA MORAES VELOSO DA SILVEIRA - OAB/PE - 22.065

ADVOGADO: MARCIO DUQUE AMERICO DE MIRANDA - OAB/PE – 18.702

**1º LEILÃO 23 de abril de 2026 - às 10:00 horas, a quem der maior lance, desde que igual ou superior ao valor de avaliação.**

**2º LEILÃO 05 de maio de 2026 às 10:00 horas, por maior lance, desde que não seja vil (Art. 891, CPC/2015), ou seja, lance inferior a 60% do valor da avaliação.**

**LOCAL ELETRÔNICO - WWW.LANCECERTOLEILOS.COM.BR** - (com transmissão em tempo real e simultânea).

\*O 1º leilão terá início a partir do dia da publicação do edital no sítio eletrônico e encerrar-se-á após o pregão transmitido ao vivo na data e horário marcados; não havendo arrematação no 1º Leilão, ficará(ão) o(s) lote(s) aberto(s) para lance(s) até o 2º Leilão, o qual encerrar-se-á após o pregão transmitido ao vivo na data e horário marcados.

**OBSERVAÇÃO** - O leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense (art. 900 NCPC). E ainda, ficam automaticamente transferidas para o primeiro dia útil subsequente ao ato, as mesmas horas, caso não haja expediente forense (feriado ou motivo de força maior) naquelas datas.

**DESCRIÇÃO DOS BEM(NS):**

CONJUNTO Nº 801, LOCALIZADO NO DE 8º ANDAR ELEVADO DO "EDIFÍCIO CELSIUS", À RUA CARLOS PORTO CARREIRO Nº 1.90, NO DERBY, NESTA CIDADE, COMPOSTO DE SALA E BANHEIRO, COM UMA ÁREA ÚTIL DE 84,57M² E UMA ÁREA COMUM DE 43,11M², TOTALIZANDO UMA ÁREA DE 127, 58M² E CORRESPONDENDO-LHE UMA FRAÇÃO IDEAL DE 0,059792 DO TERRENO DA MARINHA, ONDE ASSENTA O EDIFÍCIO, QUE SE CONFRONTA PELA FRENTE RUA CARLOS PORTO CARREIRO PELO LADO DIREITO, COM A AVENIDA AGAMENON MAGALHAES; PELO LADO ESQUERDO, COM A CASA Nº 156, RUA CARLOS PORTO PORTO CARREIRO. MATRÍCULA 36.508

**AVALIAÇÃO TOTAL R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).** Conforme certidão e avaliação acostadas nos autos sob o id. 181416506.

**MATRÍCULA: 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS**

**1. CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS) LEILOADO(S)**

O(s) bem (ns) será (ão) vendido(s) AD CORPUS (Art. 500 § 3.º do Código Civil), no estado de conservação em que se encontra(m), não cabendo à Justiça, à parte exequente e/ou ao leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências/encargos referentes à regularização da propriedade adquirida perante o registro imobiliário e/ou a municipalidade. 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 do(s) bem(ns) oferecido(s) no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição do(s) bem(ns) deverá ser dirimida no ato do pregão;

## **2. SOBRE O(S) BEM(NS)**

Tratando-se de imóvel(is) construído(s) em terreno acrescido de Marinha (propriedade da União – Art. 20, CF/88), a alienação judicial recairá sobre o domínio útil e direito de ocupação.

Os débitos de foro/taxas de ocupação, assim como o Laudêmio, devidos eventualmente pelo executado (art. 3º, caput, do DL 2.398/87) em relação ao imóvel, em face de sua natureza *propter rem*, se sub-rogam no preço apurado (art. 908, §1º, CPC).

Ainda tratando do assunto sobre terreno de Marinha, fica desde já cientificado o arrematante que deverá realizar o procedimento de transferência junto à Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco – SPU/PE, nos termos da Instrução Normativa nº 01/2018.

## **3. DA POSSIBILIDADE DE VISITAÇÃO / VISTORIA DO BEM:**

Os locais onde se encontram os bens móveis, equipamentos, veículos e outros, sempre estarão expostos em edital para fácil vistoria. No caso de bem imóvel, basta o interessado se dirigir ao local para verificar as condições. Em eventual negativa, a solicitação de visitação ao(s) bem(ns) dependerá de prévio e formal requerimento junto à Secretaria desta vara, podendo ser atendida ou não, de acordo com as possibilidades do processo e da Justiça.

## **4. DO ÔNUS:**

4. DO ÔNUS 4.1 – Os bens alienados serão entregues livres de quaisquer dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital e caso exista determinação judicial contrária;

4.2 - Aos bens imóveis arrematados 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, condomínio e a contribuição de melhoria, ocorre sobre o respectivo preço;

4.3 - Os créditos tributários pertinentes ao bem, assim como os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço (art. 908, §1º, CPC).

4.4 – A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil)

4.5 – \*Todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, ITBI, alvarás, certidões, escrituras, registros, averbações e outras despesas pertinentes, ocorrerão por conta do arrematante. (imóveis)

## **INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O LEILÃO**

### **5.0 DO ACORDO/REMISSÃO/ADJUDICAÇÃO E OBRIGAÇÕES GERADAS:**

As partes podem chegar a qualquer tempo a um acordo e requerer a suspensão do leilão. Poderá ainda, o executado, a qualquer tempo, antes da arrematação, remir a execução, mediante pagamento ou depósito do valor atualizado da dívida, acrescido dos encargos, custas e honorários advocatícios (art. 826 do CPC). Requerida a remissão nos dias úteis anteriores ao leilão, ou adjudicação, deverá o devedor/executado responder ainda pela comissão do leiloeiro. O percentual do leiloeiro será de 03% (três por cento) sobre o valor da remissão ou adjudicação, pagamento do parcelamento ou avaliação, e/ou a ser estipulado pelo magistrado, devendo-se observar, em todos os casos, os critérios da menor onerosidade e da proporcionalidade.

### **OBSERVAÇÃO :**

Independentemente da modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903 do CPC).

### **6.0 DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:**

**6.1 ELETRÔNICO:** Para arrematar por meio eletrônico, é necessário, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas da data de realização do respectivo leilão, acessar o site [www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br), identificar o leilão objeto do presente edital e a relação dos bens que serão alienados e realizar o cadastramento, conforme as instruções ali disponibilizadas;

**6.2** 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.

**6.3** O leilão na modalidade eletrônica inicia-se logo após a publicação do edital de leilão no site do leiloeiro e termina após o pregão e transmissão.

**6.4** Os interessados-participantes virtuais poderão oferecer seus lances até o horário de encerramento do lote.

**6.5** Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento da mesma. Ficando o Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde

Já, isentos de qualquer responsabilidade por problemas gerados ou delays devido à instabilidade da internet ou a mau uso dos recursos computacionais necessários para participação.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO (MANDADO ESPECÍFICO):**

O arrematante, desde já, outorga ao leiloeiro responsável pela realização do leilão, em nome do arrematante, assinar o Auto de Arrematação, estando também autorizado a anexar aos autos, posteriormente, as guias de depósitos judiciais referentes ao lance e o comprovante do pagamento da comissão do leiloeiro, encaminhadas e pagas pelo arrematante.

#### **I. DOS LANCES**

Os lances serão preferencialmente à vista. Caso não exista lance à vista, fica autorizado o recebimento de lance parcelado. (Mais informações – item 6)

7.1. Não será aceito lance que, em segundo leilão, ofereça preço vil. (art. 891, parágrafo único, CPC);

7.2 No caso de lance válido, lavre-se de imediato o respectivo Auto de Arrematação (art. 901 do CPC), condicionando-se a expedição da respectiva Carta de Arrematação, ao decurso do prazo para impugnação (art. 903, §3º do CPC), à realização do depósito, à oferta de garantia idônea, ao pagamento de eventuais custas (caso existam), da comissão do leiloeiro e ao recolhimento do imposto de transmissão, conforme o caso (art. 901, §1º e §2º do CPC).

7.3 É admitido a lançar todo àquele 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 encarregadas; 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.

7.4 Se o exequente arrematar o(s) bem(ns) e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do(s) bem(ns) exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

7.5 Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. (art. 892, § 2º do CPC)

7.6 No caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de oferta. (art. 892, § 3º do CPC)

7.7 Além do lance vencedor, será registrado, quando possível (e se houver), o segundo maior lance, e, caso haja inadimplemento por parte do arrematante, poderá ser chamado o licitante do segundo maior lance, a depender de determinação do juízo neste sentido.

7.8 Eventualmente, não havendo lance nas condições determinadas, fica desde já autorizado o recebimento de lance(s) condicional(is), o(s) qual(is) será(ão) levado(s) ao conhecimento do juízo, partes e interessados, mediante Ata que será lavrada pelo Leiloeiro.

7.9 **DO TEMPO EXTRA** - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, no site [www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br), a 30 (trinta) segundos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

#### **7.10 DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE –**

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis. O participante/usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

#### **8.0 DA ARREMATAÇÃO ENGLOBADA**

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 do CPC).

#### **9.0 DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO (MOEDA NACIONAL) E COMISSÃO DO LEILOEIRO**

**9.1** O pagamento do preço da arrematação deverá ser realizado preferencialmente à vista, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, mediante caução idônea (art. 892, CPC), no valor de 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, a ser pago no prazo de até 01 (um) dia útil após a arrematação.

\* Nos pagamentos via guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, devendo o arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital.

**OBSERVAÇÃO: A proposta de pagamento à vista prefere às propostas de pagamento parcelado** que somente serão admitidas, caso não exista qualquer lance à vista. (art. 895, § 7º, CPC). \* Parcelamento possível apenas para imóveis.

9.2. Será admitido o parcelamento, por no máximo **30 (trinta) meses**, mediante o pagamento da caução, à vista de pelo menos 25% (vinte e cinco) do lance em até 01 (um) dia útil; **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E EVENTUAIS MULTAS:** A atualização monetária das parcelas será pela TABELA ENCOGE NÃO EXPURGADA (DO TJPE).

9.3 Aplicação de multa de 10% (dez por cento), para hipóteses de atraso no pagamento, incidente sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, §4 do CPC);

9.4 O vencimento da parcela mensal é o dia 10 (dez) de cada mês. (Se no dia do vencimento das parcelas não houver expediente bancário, o vencimento prorroga-se até o próximo dia útil.)

**\*O depósito da primeira parcela da arrematação deverá ser realizado no mês subsequente ao do leilão.**

9.5 O(s) bem(ns) imóvel(is) alienado(s) parceladamente será (ão) transferido(s) com hipoteca em favor do CREDOR (o arrematante irá arcar com os custos de registro e posterior cancelamento), cujos termos constarão da Carta de Arrematação, devendo ser registrada nas respectivas matrículas do Cartório de Registro de Imóveis onde se encontram registrados os respectivos bens. O(s) arrematante(s) somente terão a liberação do gravame após quitação total das parcelas pactuadas, com eventual multa pelo atraso, por ordem exclusiva do Juízo;

9.6 A comissão do leiloeiro será de **7% (sete por cento)** sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único da Lei 21.981, art. 7º da resolução 236 do CNJ e art. 884, parágrafo único do CPC).

9.7 O recolhimento referente ao pagamento da arrematação deverá se processar em guia/boleto específico, vinculado ao processo. A conta será aberta na Caixa Econômica Federal – CEF, após a arrematação. O pagamento da comissão do leiloeiro será feito diretamente ao profissional em conta a ser informada.

#### **10.0 DA EXPEDIÇÃO DO MANDADO DE ENTREGA DA CARTA DE ARREMATAÇÃO**

Em caso de arrematação de bem imóvel, para expedição da respectiva carta, deverá o arrematante comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, a teor do art. 901. § 2º do Novo Código de Processo Civil.

#### **11.0 DAS PENALIDADES DEVIDO AO NÃO PAGAMENTO**

Os pagamentos não efetuados no prazo implicarão ao(s) arrematante(s) faltoso(s) as penalidades da lei, especialmente, perda do sinal e perda da comissão do leiloeiro (art. 39 do Decreto n.º 21.981/1932), ficando, ainda, proibido de participar de novos leilões (art. 23, § 2º, da Lei das Execuções Fiscais e art. 897, do CPC/15). Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. (art. 897 do CPC).

#### **12.0 DA INTIMAÇÃO DAS PARTES E TERCEIROS**

Ficam intimados do presente Edital, nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, os credores, o(s) executado(s), seus eventuais cônjuges, no caso de empresa, seu(s) sócio(s), através de seus representantes legais. Intimados ainda: os litigantes, titulares de ônus sobre os bens, credores com garantia real, alienantes fiduciários-hipotecários (caso existam), Fazenda Nacional, Estadual e Municipal (caso existam) da penhora, reavaliação e das datas dos leilões, caso não tenham sido encontrados de forma pessoal.

**ADVERTÊNCIA 1** - E para chegar o presente EDITAL, ao conhecimento dos executados e de terceiros interessados e no futuro, não possam alegar ignorância, o mesmo será publicado em conformidade com o art. 887 §2 do CPC, no site do leiloeiro ([www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br)) e na forma da lei afixados no local de costume.

#### **13. DAS OBRIGAÇÕES DOS ARREMATANTES APÓS A ARREMATAÇÃO**

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

13.2 O acompanhamento do processo e os demais atos que se façam necessários deverão ser realizados pelo próprio arrematante e/ou seu representante, não podendo o leiloeiro atuar como seu procurador.

13.3 Fica ciente ainda, que o arrematante deverá apresentar, mediante juntada nos autos, o(s) referido(s) pagamento(s) do saldo da arrematação e/ou das eventuais parcelas, sendo nesse caso, comprovação mensal.

**13. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS**

As dúvidas e esclarecimentos deverão ser feitos através do leiloeiro oficial, LUCIANO RESENDE RODRIGUES, pelo telefone: (81) 99978.4433. (81) 3048.0450, (81) 99852-5503, e-mails: [adm01@lancecertoleiloes.co.br](mailto:adm01@lancecertoleiloes.co.br), [lancecerto@lancecertoleiloes.com.br](mailto:lancecerto@lancecertoleiloes.com.br), [luciano@lancecertoleiloes.com.br](mailto:luciano@lancecertoleiloes.com.br); redes sociais:

**14. CUMPRA-SE**

E, para chegar ao conhecimento de todos, partes e terceiros, eu, chefe de secretaria, o digitei e submeti à conferência e assinatura(s).

Frederico de Moraes Tompson  
JUIZ DE DIREITO