



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª REGIÃO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ
8ª VARA FEDERAL

Rua Pedro I, Praça General Murilo Borges, nº. 01, Centro, Fortaleza/CE, CEP: 60035-210
Fone: (85) 3521-2585 | E-mail: atendimento.vara8@jfce.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

O(A) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a) Titular da 8ª Vara Federal da Seção Judiciária do Ceará, **RICARDO CUNHA PORTO**, FAZ SABER, a todos quantos virem, ou tiverem conhecimento do presente EDITAL, que o Leiloeiro Oficial, FRANCISCO FREITAS, JUCEC sob nº. 026/2016, nomeado por este Juízo, levará à venda em Alienação por Iniciativa Particular, na modalidade ELETRÔNICA (www.franciscofreitasleiloes.com.br), sobre as condições adiante descritas os bens penhorados nos autos da ação a seguir relacionada:

PROCESSO Nº. 0818851-61.2019.4.05.8100 - **CLASSE:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO (CNPJ: 26.994.558/0001-23)

EXECUTADO: ALDO ALVES FERREIRA (CPF: 725.800.118-20)

TERCEIRO INTERESSADO: ALVARO ALVES FERREIRA; RUFINO ALVES FERREIRA; CLAUDINÉIA ALVES FERREIRA; DIRCE ALVES FERREIRA; ANKSENAMON ALVES FERREIRA; NEFERTITTE ALVES FERREIRA; HERODESRHAMINES ALVES FERREIRA; CORDONEUSA NASANA ALVES FERREIRA

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 O terreno urbano que compreende partes das datas nºs. 5 e 6 da quadra nº 39, medindo 12,50 metros de frente, igual metragem nos fundos, por 40,00 metros de ambos os lados, contendo um prédio de alvenaria de tijolos para moradia, nº 345, com as seguintes divisas e confrontações: pela frente com a Avenida Comte. Antenor Pereira; nos fundos com José Alves Ferreira; do lado direito de quem olha para o imóvel com Hideaki Ishi; do lado esquerdo com Geronimo Pereira da Silva, sendo que o prédio faz frente para a mencionada Avenida Comte. Antenor Pereira e tem 132,60 metros quadrados de construção. Imóvel matriculado sob o nº 1.288 no Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Venceslau/SP.

Benfeitorias: Consta edificado uma residência com 132.60 m², construção antiga com paredes de alvenaria, forro em madeira, pisos antigos diversificados com desgastes causados pelo tempo, portas e janelas antiga, contendo uma varanda na frente, três quartos, sala, copa, cozinha, dispensa e um



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª REGIÃO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ
8ª VARA FEDERAL

Rua Pedro I, Praça General Murilo Borges, nº. 01, Centro, Fortaleza/CE, CEP: 60035-210
Fone: (85) 3521-2585 | E-mail: atendimento.vara8@jfce.jus.br

banheiro.

AVALIAÇÃO: R\$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais), em 24 de fevereiro de 2025;

Consta penhorado a parte cabente ao executado na proporção de 2/9 (22,22%). Em caso de arrematação, deverá ser resguardada a parte cabente a coproprietária ALVARO ALVES FERREIRA (2/9); RUFINO ALVES FERREIRA (1/63); CLAUDINÉIA ALVES FERREIRA (1/63); DIRCE ALVES FERREIRA (1/63); ANKSEMON ALVES FERREIRA (1/63); NEFERTITTE ALVES FERREIRA (1/63); HERODESRHAMINES ALVES FERREIRA (1/63); CORDONEUSA NASANA ALVES FERREIRA (1/63), correspondente a 77,78%, calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º, do CPC.";

02) Um terreno medindo 10,00 metros de frente, igual metragem nos fundos, por 40,00 metros de ambos os lados, parte da data nº 06, da quadra nº 60, contendo um prédio de alvenaria de tijolos para moradia, frente para a Avenida Tiradentes, sob nº 519, com 97,79 metros quadrados de construção, com as seguintes divisas e confrontações: pela frente com a Avenida Tiradentes; nos fundos com parte da data nº 7, de José Maria Ezequiel de Souza; do lado direito com quem olha para o imóvel com a data nº 2 de Rosalvo Donato; do lado esquerdo com Satiro Januário da Silva, atualmente Izaura Martins Mellado. Imóvel matriculado sob o nº 1.290 do Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Venceslau/SP.

Benfeitorias: Consta edificado uma prédio em alvenaria de tijolos para moradia, com área de 97,79 m², com duas portas comerciais, fechadas e, anexas a ele, há outra construção própria para moradia, em madeira, piso assoalho e "vermelhão", forro em madeira, portas e janelas e, aos fundos, uma outra construção pequena para moradia, também m em alvenaria. Toda a área construída é antiga e está em péssimo estado de conservação.

AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), em 28 de março de 2025;

Consta penhorado a parte cabente ao executado na proporção de 1/4 (25%). Em caso de arrematação, deverá ser resguardada a parte cabente a coproprietária ALVARO ALVES FERREIRA (2/4);, correspondente a 75%, calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º, do CPC."

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 724.000,00 (setecentos e vinte e quatro mil reais).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª REGIÃO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ
8ª VARA FEDERAL

Rua Pedro I, Praça General Murilo Borges, nº. 01, Centro, Fortaleza/CE, CEP: 60035-210
Fone: (85) 3521-2585 | E-mail: atendimento.vara8@jfce.jus.br

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 591.543,54 (quinhentos e noventa e um mil, quinhentos e quarenta e três reais e cinquenta e quatro centavos), em 20 de agosto de 2025

ÔNUS: Ambas as matrículas consta averbado Indisponibilidade extraída dos autos nº 1004184-62.2019.4.01.3100, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Macapá; Indisponibilidade extraída dos autos nº 0001502-54.2019.4.01.3100, em trâmite na 4ª Vara da Comarca de Macapá; Indisponibilidade extraída dos autos nº 0804753-42.2017.4.05.8100, em trâmite na 33ª Vara Federal de Fortaleza. Outros eventuais constantes nas matrículas imobiliárias.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

DEPOSITÁRIO(A): Não informado.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: 01) Avenida Comte. Antenor Pereira, nº 345, Presidente Venceslau - SP; 02) Avenida Tiradentes, sob nº 519, Presidente Venceslau/SP.

FORMAS DE PAGAMENTO:

A arrematação far-se-á com depósito À VISTA.

PARCELAMENTO COM BASE NO ARTIGO 895 DO CPC: Em caso de imóveis, o pagamento poderá ser parcelado por valor não inferior ao da avaliação, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 50% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 5 (cinco) meses;



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª REGIÃO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ
8ª VARA FEDERAL**

**Rua Pedro I, Praça General Murilo Borges, nº. 01, Centro, Fortaleza/CE, CEP: 60035-210
Fone: (85) 3521-2585 | E-mail: atendimento.vara8@jfce.jus.br**

As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária IPCA-E e juros de 1% ao mês, não capitalizados;

Caução: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão/alienação, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

Observação sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado de forma parcelada, o que não interfere na continuidade da disputa.

ALIENAÇÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência da alienação, através do site www.franciscofreitasleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via *INTERNET* não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

ÔNUS DO ARREMATANTE: A comissão devido ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª REGIÃO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ
8ª VARA FEDERAL

Rua Pedro I, Praça General Murilo Borges, nº. 01, Centro, Fortaleza/CE, CEP: 60035-210

Fone: (85) 3521-2585 | E-mail: atendimento.vara8@jfce.jus.br

Cabe ao arrematante custear o transporte do bem arrematado, bem como providenciar o pagamento de despesas relativas ao registro da transferência da propriedade.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de alienação, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar a alienação é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

OBS.: Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª REGIÃO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ
8ª VARA FEDERAL

Rua Pedro I, Praça General Murilo Borges, nº. 01, Centro, Fortaleza/CE, CEP: 60035-210
Fone: (85) 3521-2585 | E-mail: atendimento.vara8@jfce.jus.br

LOCAL E PRAZOS:

PRAZO: PRAZO: O prazo máximo para a venda será de **60 dias** para a sua efetivação, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada, **com prazo final em 10 de agosto de 2026**. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017. Uma vez oferecida proposta, intimem-se pessoalmente as partes e, quando for o caso, o credor hipotecário, o cônjuge, o terceiro que ofereceu o bem à constrição, o co-proprietário e o ocupante, nos termos do art. 879, inciso I, do Código de Civil, para, querendo, sobre ela se manifestarem, no prazo improrrogável de 10 (dez) dias, observando que a ausência de objeção expressa implicará aceitação tácita a venda particular, dispensando-se a prévia intimação da parte executada acerca de cada proposta de compra oferecida. A falta de interessados no prazo assinalado será comunicada ao juiz, que determinará providências cabíveis, inclusive eventual dilação de prazo, procedendo-se, se necessário, à atualização da avaliação.

LOCAL: Através do site www.franciscofreitasleiloes.com.br.

ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS:

01) Ficam intimados pelo presente Edital o(s) executado(s) e respectivo(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como o(s) advogado(s), o(s) depositário(s) e, ainda, os demais credores e interessados indicados no art. 889 do CPC, que não sejam de qualquer modo parte no processo, e que não tenham sido intimados por outro meio idôneo, acerca do processo de execução, do leilão designado e/ou da (re)avaliação realizada, a saber: o coproprietário (inciso II); os titulares de direitos reais sobre o imóvel penhorado (inciso III); os proprietários de imóveis, quando a penhora recair sobre direitos reais a ele relativos (inciso IV); os credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários ou com penhora anteriormente averbada (inciso V); o promitente comprador (inciso VI); o promitente vendedor (inciso VII); a União, o Estado e do Município, no caso de alienação de bem tombado (inciso VIII);

02) Havendo adimplemento ou pedido de parcelamento da dívida após a publicação do despacho designando o leilão, deverá o executado pagar comissão ao Leiloeiro no percentual de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da avaliação judicial, ou débito exequendo, o que for menor;

03) O executado não poderá impedir o leiloeiro e/ou representante legal de vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constrito(s), ficando desde já advertido de que a obstrução ou impedimento constitui crime



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª REGIÃO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ
8ª VARA FEDERAL

Rua Pedro I, Praça General Murilo Borges, nº. 01, Centro, Fortaleza/CE, CEP: 60035-210

Fone: (85) 3521-2585 | E-mail: atendimento.vara8@jfce.jus.br

(art. 330 do Código Penal);

04) Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Justiça Federal e/ou ao leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes daqueles arrematados. Será ainda 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 da alienação;

05) Os débitos decorrentes de multas, IPVA, IPTU, Débitos Condominiais e outros que eventualmente gravem o(s) bem(ns) e cujo fato gerador seja anterior à expedição da carta de arrematação serão sub-rogados no valor ofertado na arrematação;

06) A carta de arrematação será confeccionado pelo Juízo;

07) Para os bens imóveis, a expedição da carta de arrematação ficará condicionada à comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;

08) Expedida a carta de arrematação, somente será entregue ao arrematante, ou para terceiro mediante apresentação de procuração com poderes para tal;

09) Poderá haver, a qualquer tempo, a exclusão de bens do leilão, independentemente de prévia comunicação;

10) No caso de um lote com diversos bens, estes podem ser arrematados separadamente. Dar-se-á preferência, entretanto, ao lance que englobar todo o lote, observado o disposto no art. 893 do CPC;

11) 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, CPC);

12) 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, CPC).

13) Na eventualidade de ser frustrada, na própria alienação, a arrematação de determinado lote, por não atendimento pelo arrematante de requisito necessário, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou.

DADO E PASSADO na Secretaria da 8ª Vara Federal da Seção Judiciária do Ceará, aos 09 de junho de 2026. Eu, _____, Diretor(a) de Secretaria da 8ª Vara Federal, digitei e subscrevi e vai devidamente assinado pelo(a) MM(a). Juiz(a).

RICARDO CUNHA PORTO
JUIZ FEDERAL