REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
Seção Judiciária do Ceará

# Diário da Justiça Eletrônico SJCE

Nº 217.0/2026 Fortaleza - CE Disponibilização: Quinta-feira, 19 Novembro 2026

6 a. Vara Federal
Edital

**PODER JUDICIÁRIO**

**JUSTIÇA FEDERAL NO CEARÁ**

**6ª VARA**

**Rua Pedro I, Praça General Murilo Borges, nº. 01, 10º andar, Centro, Fortaleza/CE, CEP: 60035-210**

**Fone: (85) 3521-2565 | E-mail: atendimento.vara6@jfce.jus.br**

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Excelentíssima Senhora Juíza Substituta, respondendo pela 6ª Vara Federal da Seção Judiciária do Ceará, Dra. **VICTÓRIA BICA FREITAS**, FAZ SABER, a todos quantos virem, ou tiverem conhecimento do presente EDITAL, que o Leiloeiro Oficial, FRANCISCO FREITAS, JUCEC sob n°. 026/2016, nomeado por este Juízo, levará à venda em leilão público, na modalidade **ELETRÔNICA** (www.franciscofreitasleiloes.com.br), sobre as condições adiante descritas os bens penhorados nos autos da ação a seguir relacionada:

**PROCESSO N°.** 0811147-31.2018.4.05.8100 – **CLASSE:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

**EXEQUENTE:** UNIÃO – ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO (CNPJ: 26994558000123)

**EXECUTADO:** ADELMO QUEIROZ DE AQUINO (CPF: 02470454387)

**TERCEIRO INTERESSADO:** MARIA NORMA NOGUEIRA QUEIROZ DE AQUINO (CPF: 259.389.593-49)

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Um terreno situado no distrito de Messejana, no município de Fortaleza/CE, localizado à margem esquerda da estrada Fortaleza-Messejana, no Sítio Santa Helena, constituído pelo lote 05, da quadra 34, medindo e extremando: ao leste (frente) 10,00m com uma rua sem denominação oficial, ao oeste (fundos) com os lotes 10 e 11, pertencentes aos vendedores, por onde mede 18,00m, lado direito (sul), com uma rua sem denominação oficial, por onde mede 26,00m, lado esquerdo ou norte, 33,00m por onde extrema com o lote 04 de propriedade dos vendedores, ora em transferência para o comprador, com uma área total de 413,00m² (quatrocentos e treze metros quadrados). Nos termos do Auto de Reavaliação protocolado sob o id. 91075596, não foram constatadas benfeitorias no imóvel. Na ocasião da avaliação, o terreno encontrava-se com mato alto, portão quebrado e sem ocupação. Imóvel matriculado sob o n° 9.263 no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Fortaleza/CE.

**AVALIAÇÃO:** R$ 414.259,65 (quatrocentos e catorze mil, duzentos e cinquenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), em 29 de fevereiro de 2024.

**LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO:** R$ 310.694,74 (trezentos e dez mil, seiscentos e noventa e quatro reais e setenta e quatro centavos).

Em caso de arrematação, deverá ser resguardada a parte cabente a coproprietária MARIA NORMA NOGUEIRA QUEIROZ DE AQUINO, correspondente a 50%, calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º, do CPC.

**VALOR DA DÍVIDA:** R$ 530.345,14 (quinhentos e trinta mil, trezentos e quarenta e cinco reais e catorze centavos), em 16 de junho de 2026.

**ÔNUS:** Consta AV-13. Penhora nos autos nº. 0808275-43.2018.4.05.8100, em trâmite na 6ª Vara Federal do Ceará; AV-21 e AV-22. Indisponibilidade e Intransferibilidade nos autos nº. 0809859-14.2019.4.05.8100, em trâmite na 15ª Vara Federal de Limoeiro do Norte/CE. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

**DEPOSITÁRIO(A):** ADELMO QUEIROZ DE AQUINO

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Conforme descrito acima.

**FORMAS DE PAGAMENTO:** A arrematação far-se-á com depósito À VISTA ou parcelado conforme o art. 895 do CPC.

**PARCELAMENTO COM BASE NO ARTIGO 895 DO CPC:** Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

**Imóveis:** O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

**Veículos:** O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses;

**Imóveis e veículos:** As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R$ 1.000,00 cada;

**Imóveis e veículos:** Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária IPCA;

**Caução para imóveis:** 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;

**Caução para veículos:** A garantia será prestada por meio de caução idônea, a qual ficará condicionada à prévia análise, aceitação e homologação pelo juízo competente. Na hipótese de não apresentação de caução considerada idônea, ou caso esta não seja aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e a imissão na posse do bem somente ocorrerão após a comprovação do pagamento integral dos valores da arrematação. Consideram-se exemplos de caução idônea: a) Seguro garantia e Fiança bancária, valor suficiente para segurar o saldo devedor da arrematação; e b) Imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a três vezes o valor da 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, 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.

**LEILÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA:** Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, 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 lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). 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 leilão, 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 o leilão 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 leiloaria 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.

**LOCAL, DATAS E HORÁRIOS:**

**INÍCIO DO 1° LEILÃO (abertura para lances): dia 30/11/2026 a partir das 16:00 horas, com encerramento no dia 02/12/2026 às 16:00 horas**, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, será realizado o segundo leilão.

**INÍCIO DO 2° LEILÃO: dia 02/12/2026 a partir das 16:01 horas, com encerramento no dia 09/12/2026 às 16:00 horas**, quando serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

**REPASSE:** Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em “repasse”, por um período adicional de 1

(uma) hora, em até 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

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

**VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final.

**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 (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 do leilão;

**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 lanço 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, no próprio leilão, 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 6ª Vara Federal da Seção Judiciária do Ceará, aos 19 de novembro de 2026. Eu, Maria Alice Alcântara Rodrigues, Diretor(a) de Secretaria da 6ª Vara Federal, digitei e conferi e vai devidamente assinado pela MMª. Juíza.

**DRA. VICTÓRIA BICA FREITAS**

**Juíza Federal, respondendo**