



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

9ª VARA CÍVEL - FORO DE FORTALEZA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **LAR INVESTE CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO (CNPJ/MF Nº 14.178.130/0001-23)**, e dos coproprietários: **MAGA INVESTIMENTO LTDA (CNPJ/MF Nº 15.813.779/0001-31)**, **ANDERSON VIEIRA MARTINS (CPF/MF Nº 021.089.165-39)**, **MARESSA ABREU E SANTIAGO MARTINS (CPF/MF Nº 026.995.993-95)**, **RAIMUNDO ROQUE MARQUES DA MOTA (CPF/MF Nº 167.453.613-53)**, **EVA LUCIA CASTRO MOTA (CPF/MF Nº 843.770.113-91)**, **GALBRAS SERVIÇOS LTDA (CNPJ/MF Nº 13.020.392/0001-00)**, **PAULO SERGIO MEIRELES MARQUES (CPF/MF Nº 103.347.343-04)**, **ARMENUHI AUIP BOYADJAN (CPF/MF Nº 492.463.303-82)**, bem como dos credores: **HELDER GONÇALVES GAMA (CPF/MF Nº 610.437.043-88)**, **PAULO HENRIQUE NOBRE PARENTE (CPF/MF Nº 026.980.933-31)**, **ORNALDO JOSÉ LISBOA LEITE (CPF/MF Nº 784.374.153-49)**, **FRANCISCO DE ASSIS SOUSA OLIVEIRA (CPF/MF Nº 008.913.767-12)**, **FABIANO LOPES NOBRE (CPF/MF Nº 898.000.602-00)**, **GALBRAS SERVIÇOS LTDA ME (CNPJ/MF Nº 13.020.392/0001-00)**, **MARCIO HENRIQUE VIEIRA AMARO (CPF/MF Nº 760.495.233-04)**, **RAIMUNDA AURINEIDE PIMENTA OLIVEIRA (CPF/MF Nº 021.536.908-46)**, **FRANCISCO JANRLY CAVALCANTE SILVA (CPF/MF Nº 047.035.783-52)**, **MARIA APARECIDA MARTINS DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 637.999.523-49)** e **SOCORRO DE FATIMA MARSICANO DE BRITO ALEXANDRIA (CPF/MF Nº 665.448.584-04)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Luiza Craveiro Barreira, da 9ª Vara Cível – Foro de Fortaleza, Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial Contra Devedor Solvente, ajuizada por **ORIALY TAVARES DE QUEIROZ (CPF/MF Nº 000.080.543-20)** e **LUANA MARIA EVANGELISTA CARDOSO (CPF/MF Nº 041.373.313-08)**, em face de **LAR INVESTE CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 14.178.130/0001-23)**, nos autos do **Processo nº 0189572-71.2016.8.06.0001**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Resolução nº 06/2017 do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará e Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Senador Pompeu, nº 912, Esquina com a Rua Santa Helena, Pajuçara, Maracanaú/CE, 61933-055 - **Descrição do Imóvel:** Um empreendimento imobiliário com 19,22 ha, anteriormente descrito como: um (01) Terreno situado no lugar Genipabu, distrito de Pavuna, na comarca de Maracanaú, com uma área de 19,22Ha, com os seguintes limites: Ao Norte: formado por vários segmentos partindo da estaca 18 com uma abertura para o norte magnético de 120° 44 onde se mede 49,00m até à estaca 19, desta com azimute 138° 49. onde mede 178,00m até à estaca 20, desta com azimute de 138° 41, onde mede 112,00m até à estaca 21, desta azimute de 139° 00 onde mede 17,00m até à estaca 22 desta com azimute de 138º 21 onde se mede 64,00m até à estaca 23 desta com azimute de 140° 58 onde se mede 18,00m até à estaca 24, limitando-se com terras de Raimundo Lima de Paiva, totalizando 498,00m; Nascente formado por vários segmentos, partindo da estaca 24, desta com azimute 211 16, onde se mede 182,00m até à estaca 25, desta com azimute 211°41, onde se mede 83,00m até à estaca 26 desta com azimute 214° 52 onde se mede 28,00m até à estaca 0-0 limitando-se com terras da Cohab, separada pela antiga estrada Fortaleza Pacatuba, no total de 293,00m, Sul: formado por vários segmentos partindo da estaca 0-0 desta com azimute 310°01, onde se mede 186,00m até à estaca 01, desta com azimute 309°28 onde se mede 104,00m até à estaca 02, desta com azimute 308° 47 onde se mede 211,00m até à estaca Nº 03, desta com azimute 308°51 onde se mede 86,00m até à estaca 04, desta com azimute 308° 02 onde se mede 46,00m até à estaca 05 desta com azimute 309º 02, onde se mede



27,50m até à estaca 06, limitando-se com terras da COHAB, no total de 660,50m; Poente: formado por vários segmentos partindo da estaca 06 desta com azimuth 39° 12 onde mede 51,00m até à estaca 07 desta com azimuth 129° 12 onde se mede 20,00m até à estaca 08 desta com azimuth 88° 02 onde se mede 29,00m até à estaca 09 desta com azimuth 43° 32 onde se mede 40,50m até à estaca 10, desta com azimuth 19° 26 onde se mede 22,50m até à estaca 11 desta com azimuth de 58° 15 onde se mede 21,00m até à estaca 12 desta com azimuth 102° 37 onde se mede 26,00m até à estaca 13, desta com azimuth 63° 55 onde se mede 13,50m até à estaca 14, desta com azimuth 63° 28 onde se mede 45,50m até a estaca 16 desta com azimuth 53° 25, onde se mede 70,00m até à estaca 17 desta com azimuth 73° 46 onde se mede 81,50m até à estaca 18, limitando-se com terras da COHAB, da estaca 06 a 15 é com terras de Francisco Chagas Alexandre, da estaca 15 à estaca 18 no total de 411,50m fechando assim uma poligonal cujo perímetro é de 1,863,00m conforme levantamento topográfico por José Alberto de Mendonça, Agrimensor, Carteira do CREA n.º 206 P-9º Região e Planta que fica arquivada neste Cartório.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		-		
Matrícula Imobiliária nº		1.575		2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pacatuba/CE
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 10	02/06/2015	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 0008336-06.2015.8.06.0137	Helder Gonçalves Gama
Av. 14	29/03/2016	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 0113518-64.2016.8.06.0001	Paulo Henrique Nobre Parente
Av. 16	04/10/2016	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 0132834-63.2016.8.06.0001	Ornaldo José Lisboa Leite
Av. 17	24/01/2017	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 0162068-90.2016.8.06.0001	Galbras Serviços Ltda ME
Av. 18	26/05/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 0000335-41.2016.5.07.0033	Francisco de Assis Sousa Oliveira
Av. 19	26/05/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 0000087-75.2016.5.07.0033	Fabiano Lopes Nobre
Av. 20	06/06/2017	Penhora	Proc. nº 0113518-64.2016.8.06.0001	Paulo Henrique Nobre Parente
Av. 21	13/07/2017	Penhora Exequenda	Proc. nº 0189572-71.2016.8.06.0001	Orialy Tavares de Queiroz e Luana Maria Evangelista Cardoso
Av. 22	17/07/2017	Penhora	Proc. nº 0212889-35.2015.8.06.0001	Marcio Henrique Vieira Amaro
Av. 23	26/07/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 0016597-49.2017.8.06.0117	Raimunda Aurineide Pimenta Oliveira
Av. 32	28/11/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 0000343-18.2016.5.07.0033	Francisco Janrly Cavalcante Silva
Av. 37	05/11/2018	Intransferibilidade	Proc. nº 0131847-56.2018.8.06.0001	Maria Aparecida Martins de Oliveira
Av. 39	17/10/2019	Penhora	Proc. nº 0162068-90.2016.8.06.0001	Galbras Serviços Ltda ME
Av. 40	10/02/2020	Penhora	Proc. nº 0132834-63.2016.8.06.0001	Ornaldo José Lisboa Leite
Av. 41	04/08/2021	Intransferibilidade	Proc. nº 0166495-33.2016.8.06.0001	Socorro de Fatima Marsicano de Brito Alexandria
Av. 46	28/02/2023	Penhora	Proc. nº 0212889-35.2015.8.06.0001	Marcio Henrique Vieira Amaro
Av. 47	23/10/2023	Penhora	Proc. nº 0000343-18.2016.5.07.0033	Francisco Janrly Cavalcante Silva



OBS 01: O referido imóvel se trata de incorporação para a construção do empreendimento “Bairro Verde”, o qual foi projetado para a seguinte edificação: **Quadra 01**, constituída por 11 lotes, com área total de 1.961,40m²; **Quadra 02**, constituída por 20 lotes, com área total de 3.504,19m²; **Quadra 03**, constituída por 19 lotes, com área total de 3.277,20m²; **Quadra 04**, constituída por 18 lotes, com área total de 3.023,94m²; **Quadra 05**, constituída por 17 lotes, com área total de 2.846,20m²; **Quadra 06**, constituída por 20 lotes, com área total de 3.421,24m²; **Quadra 07**, constituída por 20 lotes, com área total de 3.250,24m²; **Quadra 08**, constituída por 16 lotes, com área total de 2.840,65m²; **Quadra 09**, constituída por 16 lotes, com área total de 2.751,99m²; **Quadra 10**, constituída por 13 lotes, com área total de 2.216,60m²; **Quadra 11**, constituída por 26 lotes, com área total de 4.433,20m²; **Quadra 12**, constituída por 26 lotes, com área total de 4.433,20m²; **Quadra 13**, constituída por 20 lotes, com área total de 3.533,43m²; **Quadra 14**, constituída por 20 lotes, com área total de 3.319,38m²; **Quadra 15**, constituída por 26 lotes, com área total de 4.433,20m²; **Quadra 16**, constituída por 26 lotes, com área total de 4.433,20m²; **Quadra 17**, constituída por 26 lotes, com área total de 4.433,20m²; **Quadra 18**, constituída por 26 lotes, com área total de 4.433,20m²; **Quadra 19**, constituída por 11 lotes, com área total de 2.436,13m²; **Quadra 20**, constituída por 21 lotes, com área total de 3.437,52m²; **Quadra 21**, constituída por 34 lotes, com área total de 5.692,40m²; **Quadra 22**, constituída por 31 lotes, com área total de 5.101,72m²; **Quadra 23**, constituída por 41 lotes, com área total de 6.703,52m²; **Quadra 24**, constituída por 45 lotes, com área total de 7.531,88m²; **Quadra 25**, constituída por 45 lotes, com área total de 6.892,85m²; **Área Institucional**, com área de 8.962,86m²; **Área Verde**, com área territorial de 12.672,12m²; Área Piscina, Academia, Salão de Festa, Área Lazer.

OBS 02: No referido empreendimento, há 9 (nove) construção de imóveis e somente 1 (um) está habitado (Avaliação às fls. 280/290).

OBS 03: Foi registrado sob o nº 29 da Matrícula Imobiliária a Instituição de Condomínio de Lotes, para construção do empreendimento residencial denominado “Bairro Verde”. O Arrematante não está obrigado a dar continuidade ao projeto, porém caso queira, poderá usufruir da incorporação.

OBS 04: O Arrematante não está vinculado a eventuais obrigações assumidas pelo devedor em relação as unidades imobiliárias.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 685.546,65 (Jul/2022 – Avaliação às Fls. 280/290).

Valor de avaliação atualizado: R\$ R\$ 713.250,36 (Nov/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 43.357,36 (Dez/2017 – Fls. 201).

02 - A 1ª praça terá início em 04 de março de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 07 de março de 2024, às 15 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 07 de março de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 28 de março de 2024, às 15 horas. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento



à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice IPCA e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na JUCEC sob nº 40, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal gerada em https://depositojudicial.caixa.gov.br/sigsj_internet/depositos-judiciais/justica-estadual/, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 6% (seis por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Vicente Linhares, nº 500, - Aldeota - CEP 60135-270 - Fortaleza – CE, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Fortaleza, 18 de janeiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. ANA LUIZA CRAVEIRO BARREIRA
JUÍZA DE DIREITO