



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

7ª VARA CÍVEL – FORO DA CAPITAL – TJ/PE

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **RICARDO JOSE SANTA ROSA (CPF/MF Nº 215.158.914-53)** e seu cônjuge, **NADJA MARIA DE MOURA BARBOSA SANTA ROSA (CPF/MF Nº 409.365.894-34)**; bem como do credor Hipotecario: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Robinson José De Albuquerque Lima, da 7ª Vara Cível – Foro da Capital, Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, 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 Cobrança de Despesas de Condomínio em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL CHATEAU (CNPJ/MF Nº 41.230.749/0001-02)** em face de **RICARDO JOSE SANTA ROSA (CPF/MF Nº 215.158.914-53)**, nos autos do **Processo nº 0039613-63.2018.8.17.2001**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, do Provimento nº 09/2010 do Conselho da Magistratura do Estado de Pernambuco, Resolução nº 236/2016 do CNJ, Decreto Lei 21.981/32 assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Raul Pompéia, nº 167, Apartamento nº 205, bloco D, do Condomínio Parque Residencial Chateau, Arruda, Recife/PE – CEP: 52120-050 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um apartamento nº 205, localizado no 1º pavimento, do bloco D, do Conjunto Habitacional Parque Residencial Chateau, situado à rua Raul Pompeia nº 167, no Arruda, com 73,31m² de área privativa; 78,56375m² de área (total) e 5,25375m² de área comum, correspondendo-lhe, uma fração ideal equivalente a 0,00625, do terreno próprio.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	2.1340.235.02.0450.0109.2	
Matrícula Imobiliária nº	3689	Registro de imóveis 3ª Circunscrição Recife - Pernambuco

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R.09	26/08/1998	Hipoteca	-	Caixa econômica Federal
R.11	09/09/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 0039613-63.2018.8.17.2001	Condomínio Parque Residencial Chateau

OBS.01: O apartamento é composto de varanda, sala, 03 (três) quartos sociais, circulação, WC social, cozinha, quarto de empregada, área e banheiro de serviço (Matrícula Imobiliária).

OBS.02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 09, será extinta.

OBS.03: O executado apresentou Impugnação ao Cumprimento de Sentença, objetivando o parcelamento do débito exequendo (ID. 90114792 e ID. 90117362). A impugnação não foi acolhida (ID. 90161384). Não houve recurso da presente Decisão.





OBS.04: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelo executado, objetivando a desconstituição da penhora, sob o argumento de que o imóvel da Matrícula Imobiliária nº 3689 supostamente trata-se de bem de família, bem como impugnando o valor de avaliação do bem penhorado (ID. 209824737). Referido incidente não foi acolhido (ID. 213469495). Não houve recurso da presente Decisão.

OBS.05: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 0031581-77.2025.8.17.9000, contra a r. Decisão de ID. 219158980 que determinou a alienação do imóvel através do leilão judicial, objetivando a suspensão do leilão e o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel. O referido agravo foi negado provimento. Trânsito em julgado em 20.03.2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 130.000,00 (Jun/2025 – Avaliação ID. 207330163 – Homologação ID. 229699168).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 136.142,37 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA (IBGE).

VALOR BASE PARA O LEILÃO: R\$ 80.000,00 (Decisão de ID. 229699168).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL/EXEQUENDO: R\$ 53.374,15 referente aos débitos condominiais (Ago/2025) e R\$ 5.337,41 referente aos honorários advocatícios. Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **18 de setembro de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 21 de setembro de 2026 às 14 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 21 de setembro de 2026, às 14 horas, e se encerrará em 13 de outubro de 2026, às 14 horas**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** o valor base para o Leilão (Decisão de ID. 229699168, artigo 891, parágrafo único do CPC e artigo 13 do Provimento nº 09/2010 do Conselho da Magistratura do Estado de Pernambuco). **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 (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice IPCA (IBGE) 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).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de Pernambuco sob nº 016/2022, 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).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portal.tipe.jus.br/web/portal/servicos/deposito-judicial>, respectivamente, 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete 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 PIX, 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 18, Parágrafo Único e artigo 19 do Provimento nº 09/2010 do Conselho da Magistratura do Estado de Pernambuco 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 9º do Provimento nº 09/2010 do Conselho da Magistratura do Estado de Pernambuco 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 interes-





sados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 24 Provimento nº 09/2010 do Conselho da Magistratura do Estado de Pernambuco e artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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, estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Treze de maio, nº 21 - Santo Amaro - Recife/PE - CEP 50050-540, 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

19 – PUBLICAÇÃO: 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Recife, 08 de julho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ROBINSON JOSÉ DE ALBUQUERQUE LIMA
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

