PROJUDI - Processo: 0006648-26.2010.8.04.0012 - Ref. mov. 933.1 - Assinado digitalmente por Danielly Fernandes da Silva Nazareth 11/11/2026: JUNTADA DE INFORMAÇÃO. Arq: edital de leilão

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
VARA DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DA COMARCA DE MANAUS
NÚCLEO PERMANENTE DE LEILÕES JUDICIAIS- NULEJ

EDITAL DE INTIMAÇÃO E LEILÃO SIMULTÂNEO, PRESENCIAL E ELETRÔNICO.

Processo nº: 0006648-26.2010.8.04.0012

Assunto principal: Inventário e Partilha

Requerente(s): Deborah Holanda Santos; Ely Guerra dos Santos; Jane dos Santos Evangelista; José Raimundo dos Santos Neto; Marliza dos Santos Vilhena; Raphael Holanda Santos

Inventariado(s): Graziela Guerra dos Santos; João Wallace Guerra dos Santos; Lindenberg Guerra dos Santos; Sônia Janete Guerra dos Santos Gomes

Advogados: OAB 6345N-AM - ELY GUERRA DOS SANTOS; OAB 62004N-PR - NATALIA DEMES BEZERRA TAVARES PEREIRA; OAB 9037N-AM - Laís Araújo de Faria; OAB; OAB 1498N-AM - Jane dos Santos Evangelista; OAB 2505N-AM - LUIS FELIPE MOTA MENDONÇA; OAB 4181N-AM - LUCIANA INÊS NASCIMENTO BATALHA; OAB 6364N-AM - Adriana dos Santos Evangelista

Modalidade: Leilão eletrônico e presencial simultâneo

Leiloeiros do NULEJ/TJAM: Danielly Fernandes da Silva e Ricardo M. G. Oliveira

danielly.silva@tjam.jus.br **/** ricardo.oliveira@tjam.jus.br

Contato: WPP (92) 98408-5557

Edital disponível em: TJAM (superbid.net)

O MM. Juiz de Direito Dr. Alexandre Lopes Lasmar da VARA DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DA COMARCA DE MANAUS, na forma da lei, faz saber o presente EDITAL a quem possa interessar, que **às 10:00 horas do dia de 02 de dezembro de 2026,** será levado à **PÚBLICO LEILÃO SIMULTÂNEO – PRESENCIAL E ELETRÔNICO através do portal de Leilões on-line do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas TJAM (superbid.net) e concomitantemente no Núcleo de Leilões Judiciais – NULEJ, localizado no Fórum Ministro Henoch Reis**, **3º Andar, Setor 1,** situado à Avenida Jornalista Humberto Calderaro Filho, S/Nº, Adrianópolis, nesta cidade, para venda e arrematação, os seguintes bens:

Lote I: Imóvel situado na Rua 03, atualmente denominada Rua Professora Barroncas, nº 62-A, **Alvorada I** (cep: 69.042-030), registrado sob a **matrícula nº 22.292 no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras,** conforme certidão de inteiro teor em **mov.809.3**: Lote de terras com área de **177,17 m²** e perímetro de 56,58 metros lineares, limitando-se ao **Norte** com Gomes da Silva, linha entre marcos M3/M4 (Az 100°08'16", 9,20m); ao **Leste** com Manoel Rodrigues, linha entre marcos M4/M1 (Az 189°59'57", 18,95m); ao **Sul** com a Rua 03, linha entre marcos M1/M2 (Az 279°57'32", 9,48m); e a **Oeste** com Paulo de Guimarães Aguiar, linha entre marcos M2/M3 (Az 10°50'32", 18,95m). **Benfeitorias:** Construção mista/alvenaria com pavimento único, cimento armado, pedras, tijolos e concreto, com área total edificada de **161,43 m²** e sistema de escoamento por fossa, um grande salão de entrada subdividido com placas de PVC (adequado para garagem ou salão comercial) e, ao fundo, dependências residenciais improvisadas contendo 2 (dois) quartos, 1 (um) banheiro, 1 (uma) cozinha e pequena área descoberta. Estado de conservação: precário (apresentando rachaduras, infiltrações, lodo e goteiras), não possui habite-se, conforme laudo de avaliação em **mov. 809.1 realizado em 06 de fevereiro de 2026**; imóvel ocupado, com matrícula de BCI nº 89213, avaliado em **R$ 92.711,00 (noventa e dois mil, setecentos e onze reais)**;

LOTE II: Um Imóvel situado na Avenida Castelo Branco, nº 2.091, Cachoeirinha (CEP: 69.065-010), conforme descrição registral **nº 18.447 (Livro 3-R) em mov.542.2 – doc.2:** Terreno urbano com área total de **568,80 m²**, medindo 8,00 m de frente para o Leste com a referida via pública; 71,10 m pela lateral Norte, onde confronta com Antonio Raimundo de Souza; 71,10 m pela lateral Sul, onde confronta com Horácio Nascimento; e 8,00 m aos fundos pelo Oeste, confrontando com Raimundo Nonato Reis. **Benfeitorias não averbadas:** Edificação com área construída de 417,41 m², composta por Pavimento térreo: Garagem para dois veículos, salão, dois quartos, depósito, cozinha e três casas de banho (sendo duas no salão/depósito e uma na área íntima); Área externa: Terreno amplo contendo piscina revestida em azulejo; Pavimento superior: Acesso por escada de ferro, composto por salão e área gradeada. O referido imóvel está registrado sob a **matrícula nº 18.447 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis** e avaliado em **R$ 780.902,19 (setecentos e**

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDLX U5W8U HL8TR 98ZDU

PROJUDI - Processo: 0006648-26.2010.8.04.0012 - Ref. mov. 933.1 - Assinado digitalmente por Danielly Fernandes da Silva Nazareth 11/11/2026: JUNTADA DE INFORMAÇÃO. Arq: edital de leilão

oitenta mil, novecentos e dois reais e dezenove centavos), conforme laudo de avaliação realizado em 10/09/2025 em **mov. 671.1**;

LOTE III: Imóvel situado na **Rua Dr. Machado**, nº 1.327, Praça 14 de Janeiro, em Manaus-Am. Dimensões do Terreno medindo 10,00 metros de frente por 60,00 metros de fundos, perfazendo uma área total de 600,00 m², com as seguintes Limitações e Confrontações: Norte: com terras de Luiz Pinheiro; Sul: com a Rua Doutor Machado; Leste: com propriedade que é ou foi de João Gomes da Costa Oliveira; Oeste: com propriedade que é ou foi de João Gomes da Costa Oliveira. Transcrição registral **(mov.542.2 – doc.01):** Consta a existência de duas casas de madeira (numerações 1.315 e 1.325). No entanto, conforme certidão do Oficial de Justiça-Avaliador, atualmente constam no local duas construções em alvenaria, as quais se encontram em avançado estado de má conservação. O referido imóvel está registrada no Cartório do Segundo Ofício do Registro de Imóveis e Protesto de Letras da Comarca de Manaus-Am sob a **matrícula nº 18.469.** Avaliado em R$ **630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais),** conforme auto de avaliação realizado em 16 de outubro de 2025 **(mov. 717.1);**

LOTE IV: Imóvel situado na **Avenida Tarumã,** nº 1.830/1.846, Praça 14 de Janeiro em Manaus-Am. Descrição registral **(mov.542.1, doc.4):** Um terreno de formato retangular com área de 1.020,00 m² e perímetro de 154,00 m lineares, medindo 17,00 m de frente por 60,00 m de fundos. Limita-se ao Norte (frente) com a Av. Paes de Andrade (Tarumã); ao Sul com terras de João Gomes da Costa Oliveira e Manoel Alves de Carvalho; a Leste e a Oeste com terras de João Gomes da Costa Oliveira. **Benfeitorias**: **Prédio em alvenaria** com destinação **comercial** e área construída estimada em 578,64 m², em ótimo estado de conservação. Composto por andar Térreo: 7 salas, cozinha, 2 banheiros e 1 porão. Andar Superior: 4 salas, cozinha e 2 banheiros. O referido imóvel encontra-se registrado sob a **Matrícula nº 43.888**, Ficha 01, do Cartório do Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício da Comarca de Manaus/AM. **Avaliado em R$ 1.287.480,86** (um milhão, duzentos e oitenta e sete mil, quatrocentos e oitenta reais e oitenta e seis centavos), conforme laudo de avaliação realizado em 10 de setembro de 2025 em **mov. 672.1.**

TOTAL DA AVALIAÇÃO: **R$ 2.791.094,05** (dois milhões, setecentos e noventa e um mil, noventa e quatro reais e cinco centavos).

DATA/HORA: 02/12/2026 às 10:00 horas, em Primeira chamada para Lances Superiores ao valor da Avaliação e às 11:00 horas, em segunda chamada, para o recebimento de lances livres a partir de 50% do valor da avaliação (Não sendo aceitos os lances que se enquadrem como Preço Vil - Art. 891 NCPC).

MODALIDADE: SIMULTÂNEO PRESENCIAL E ELETRÔNICO – PRAÇAS UNIFICADAS

LOCAL DE REALIZAÇÃO PRESENCIAL: Fórum de Justiça Min. Henoch Reis, 3º Andar, Setor 1, Núcleo Permanente de Leilões – NULEJ. Av. Jornalista Humberto Calderaro Filho, S/N Adrianópolis.

Advertências:

1 - CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO – Será necessário realizar um pré-cadastro no site TJAM (superbid.net) com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro horas) da data dos leilões, sendo certo que referido cadastro consistirá em aceitação e concordância na integralidade das condições dispostas neste Edital: Documentos exigidos para **Pessoa física:** Cópia legível do RG, Cópia legível do CPF; (se casado) Cópia legível da Certidão de Casamento, RG e CPF ou documento equivalente do Cônjuge. Comprovante de endereço atualizado em nome do arrematante. Para **Pessoa Jurídica:** Cópia do Contrato Social e alterações ou Declaração de Firma Individual; Cópia do Cartão de inscrição do CNPJ; 3. Cópia legível do RG e CPF ou documento equivalente dos sócios ou administrador da empresa; comprovante de endereço atualizado em nome da empresa.

2 - LANCES PRESENCIAIS: Os interessados em participar do leilão poderão dar lances presencialmente (desde que o leilão seja simultâneo ou somente presencial), no dia e hora marcados para a realização do leilão, PRESENCIALMENTE na sala de leilões do NULEJ, localizada no Fórum Min. Henoch Reis, 3º andar, setor I, localizado na Av. Humberto Calderaro Filho, S/N Adrianópolis, nesta cidade de Manaus-Amazonas., devendo comparecer no local, no dia e hora mencionados, com seus documentos pessoais e respectivo comprovante de endereço.

3 – LANCES PELA INTERNET - Através do site **TJAM (superbid.net), uma vez cadastrado, você poderá ofertar Lances eletrônicos.** Sobrevindo lance abaixo dos 03 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do lote, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por 03 (três) minutos para que todos os usuários habilitados interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 03 (três) minutos sem nenhum lance. No caso de Alienação Presencial ou simultânea (presencial e eletrônica) o tempo previsto poderá ser de 15 segundos, na forma do Art. 21, § único da Resolução Nº 236 de 2016 do CNJ. Não deixe para dar seu lance eletrônico nos últimos segundos para o encerramento do lote, pois dependendo da internet do usuário e do tráfego de sinal naquele momento, o lance poderá não ser computado, isso poderá ocorrer devido ao *delay* de transmissão, existente em todos os meios de comunicação por sinal, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito. Portanto, quem estiver participando da alienação eletrônica, deverá ficar atento ao relógio, não deixando para dar o lance nos últimos segundos.

Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema assumindo o interessado todos os riscos ao optar por esta forma de participação no leilão, ficando o TJAM isento de qualquer responsabilidade.

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDLX U5W8U HL8TR 98ZDU

PROJUDI - Processo: 0006648-26.2010.8.04.0012 - Ref. mov. 933.1 - Assinado digitalmente por Danielly Fernandes da Silva Nazareth 11/11/2026: JUNTADA DE INFORMAÇÃO. Arq: edital de leilão

Os interessados em ofertar lances eletrônicos e presenciais deverão observar as condições previstas nesse Edital, no site do TJAM e na legislação em vigor.

4 – REGRAS E RESPONSABILIDADES IMPUTADAS AO ARREMATANTE: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação no 1º leilão ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação no 2º leilão, caso não haja valor mínimo estipulado pelo juízo do feito**,** ou seja, quem der o maior lance até o seu encerramento arremata o bem.

O leilão eletrônico tem uma data de abertura e encerramento, como ocorre com o leilão presencial. Durante este período e possível dar mais de um lance e monitorar as ofertas dos demais participantes. O habilitado nos bens constantes da pauta de leilão participará do processo licitatório de forma "eletrônica", oferecendo seu lance pela internet.

Para fins da habilitação dos licitantes, o registro do cadastramento na plataforma de leilões do TJAM implica em autorização automática a consulta acerca do interessado em bancos de dados públicos e órgãos de proteção ao crédito. Deverão estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto a Receita Federal, bem como com o seu endereço atualizado ou em processo de atualização junto a Receita Federal.

O arrematante declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste **EDITAL DE LEILÃO**.

O Edital é disponibilizado na sua íntegra, com a descrição do bem divulgado. Somente serão aceitos os lances que atenderem aos seguintes critérios: a) Ofertados dentro do prazo determinado para início e término da captação dos lances; b) Atendam às exigências legais quanto ao “aceitar e enviar” das regras determinadas pelo site quanto a segurança e procedimentos para concretização do lanço, sob pena de responsabilização civil e criminal do lançador inadimplente.

O arrematante que não efetuar o pagamento ou o depósito dos valores corretamente e dentro do prazo estabelecido, por qualquer motivo, submeter-se-á este, as penalidades da Lei, que prevê responsabilidade criminal e execução judicial contra o mesmo, além da perda do valor da Comissão do Leiloeiro (art. 39 do Decreto nº 21.981/32). O inadimplente não será admitido a participar de outros leiloes, nos termos do art. 897 do CPC, bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP).

O arrematante declara estar ciente que o intervalo para que o lance eletrônico seja processado via internet, bem como o “delay” (atraso na transmissão de sinal) existentes em todos os meios de comunicação, o prazo para lances eletrônicos se encerrará sempre 05 segundos antes de zerar o relógio. Portanto, quem estiver participando do leilão eletrônico, deverá ficar atento ao relógio, não deixando para dar o lance nos últimos segundos.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do licitante, verificar suas condições antes das datas designadas para encerramento do leilão eletrônico, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste **EDITAL DE LEILÃO** (art. 18 da Resolução 236/2016 - CNJ).

O arrematante declara estar ciente que o Auto de Arrematação em leilão eletrônico será assinado pelo leiloeiro Judicial, que o fará em seu nome, tendo em vista que, de acordo com as regras e condições do leilão eletrônico, quando o arrematante concorda com as regras estipuladas, também concede poderes para que o leiloeiro assine o auto de Arrematação na qualidade de seu representante.

O endereço de e-mail e senha que permitem entrada no ambiente do leilão eletrônico de cada cliente (login) são vinculados ao seu cadastro único. **A senha criada pelo participante e secreta, pessoal e intransferível e a sua utilização e de inteira responsabilidade do participante habilitado.** Por segurança, não deve ser revelada a outras pessoas.

A partir do momento em que o participante utiliza sua chave de acesso para registrar seus lances, ele declara estar ciente acerca das regras determinadas neste edital, evidenciando sua concordância e aceitação delas, bem como as demais obrigações legais decorrentes da sua participação, não cabendo questionamentos posteriores, sob nenhum argumento ou justificativa, nem mesmo a alegação de desconhecimento dos termos deste edital ou da legislação em vigor.

O arrematante declara estar ciente que deverá possuir equipamentos com as configurações recomendadas que atendam aos requisitos mínimos do sistema para participar do leilão através do site, quais sejam: a) Conexão dedicada de 500Kbps (sem vídeo) e 1Mbps (com áudio e vídeo); b) Computador com navegador: Mozila Firefox, sendo versão atualizada; c) O TJAM não se responsabiliza por falhas no funcionamento do computador do usuário. Instabilidade de conexão na internet do usuário, queda de conexão na internet do usuário, incompatibilidade de software no computador do licitante.

Para garantir o bom uso do site e a integridade da transmissão de dados, o Juízo da causa pode determinar o rastreamento do número do IP da máquina utilizada para oferecimento de lances.

A arrematante isenta o TJAM por quaisquer problemas decorrentes dos servidores no atraso de envio de informações e lances, que acarretem desencontro de informações, informações errôneas ou indevidas.

O arrematante assume os riscos em participar do leilão por esta modalidade, em razão de queda de internet, instabilidade de conexão de internet, sistema ou falhas técnicas, não podendo pleitear invalidação ou

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDLX U5W8U HL8TR 98ZDU

PROJUDI - Processo: 0006648-26.2010.8.04.0012 - Ref. mov. 933.1 - Assinado digitalmente por Danielly Fernandes da Silva Nazareth 11/11/2026: JUNTADA DE INFORMAÇÃO. Arq: edital de leilão

postergação do leilão, isentando o TJAM de quaisquer responsabilidades por esta modalidade de participação. Não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

É responsabilidade do cadastrado manter seus dados atualizados, devendo informar ao Leiloeiro quaisquer alterações ocorridas em qualquer dos itens do cadastro.

O arrematante responderá civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais (pessoa física ou jurídica) e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e nos Termos de Uso constante na página eletrônica.

5 - DO PAGAMENTO DO LANÇO VENCEDOR: O pagamento do lanço far-se-á em depósito bancário, o qual ficará à disposição do Juízo do feito, através de conta judicial vinculada ao processo respectivo, a ser aberta pelo arrematante no PAB da Caixa Econômica Federal - CEF deste Fórum. Caso a arrematação se dê após o encerramento do expediente da Agência, o prazo para depósito prorroga-se até o dia útil seguinte. Ressalvados os casos previstos em Lei, não será aceito desistência da arrematação ou reclamação posterior sobre os bens. **O Pagamento deverá** ser realizado de imediato pelo arrematante, no prazo de 24 horas a partir do encerramento do Leilão, por depósito judicial ou por meio eletrônico (Art. 892 do NCPC), por meio de **guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal através do site www.caixa.gov.br,** no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

6 - DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE 5%: Determinado pela PORTARIA Nº 900/2020 PTJ (TJAM) REPUBLICADA EM 28/07/2020 COM AS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA PORTARIA Nº 1.571/2020.

7 - DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar requerimento por escrito antes do início do leilão (1º ou 2º leilão), com oferta de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas monetariamente, conforme disposto no art. 895 do CPC, condicionada à apreciação judicial. A proposta prévia por escrito deverá ser encaminhada para o e-mail nulej@tjam.jus.br ou devidamente protocolada nos autos do processo até o início do respectivo leilão.

Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, a mesmo ficará automaticamente prorrogada para o primeiro dia útil subsequente.

Ao valor de cada parcela será acrescido o índice de correção monetária da poupança, caso o arrematante não indique outro, garantido por restrição sobre o próprio bem no caso de imóvel. Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula imobiliária, no momento do registro da Carta de Arrematação. Em caso de parcelamento do bem arrematado, constará cláusula resolutória na Carta de arrematação, condicionando a propriedade do bem à quitação integral das parcelas, sob pena de resolução/cancelamento da arrematação em caso de descumprimento, conforme o art. 903, §1º, III, do Código de Processo Civil.

8 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NOS LANCES (à vista e a Prazo): sobre direito de preferência, a oferta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a oferta de pagamento parcelado, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa. O lance a prazo tem de superar o lance anterior, já o lance à vista basta igualar-se ao último lance a prazo e terá preferência (art. 895, e seguintes do Código de Processo Civil). **O Leilão é modalidade de disputa universalizada para todos os lances, tendo como objetivo alcançar a maior proposta entre esses, portanto, somente nos casos de empate de propostas (à vista e a prazo), as propostas à vista terão preferência, nas demais propostas, vencerá o maior lanço oferecido.**

No caso de inadimplência do arrematante, submeter-se-á as penalidades da Lei, que prevê responsabilidade criminal e execução judicial contra o mesmo, além da perda do valor da Comissão do Leiloeiro (art. 39 do Decreto nº 21.981/32). O inadimplente também perderá o valor da caução em favor do exequente e não será admitido a participar de outros leilões, nos termos do art. 897 do CPC.

As sanções previstas em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: Conforme preceitua do Art. 895, § 4º e § 5º do CPC, que no caso de inadimplemento das parcelas estará sujeito a aplicação das penalidades previstas, conforme seguem:

§ 4 º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidira multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5 º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

Ressalvados os casos previstos em Lei, não será aceita desistência da arrematação ou reclamação posterior sobre o bem.

9 - DO PREÇO VIL: Não será aceito lance que ofereça preço vil. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a 50% do valor da avaliação, (art. 891, caput, e parágrafo único do NCPC).

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDLX U5W8U HL8TR 98ZDU

PROJUDI - Processo: 0006648-26.2010.8.04.0012 - Ref. mov. 933.1 - Assinado digitalmente por Danielly Fernandes da Silva Nazareth
11/11/2026: JUNTADA DE INFORMAÇÃO. Arq: edital de leilão

10 - DOS CUSTOS COM A ARREMATAÇÃO: Eventuais despesas de arrematação, custas judiciais e emolumentos, inclusive a comissão do leiloeiro, correrão por conta do arrematante. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Todas as despesas necessárias a transferência do imóvel arrematado, tais como: obtenção de guias, certidões, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, as suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos cartorários, laudêmio, alvarás e registros perante Cartório de Registro de Imóveis etc.

O arrematante arcará com todos os custos de transferência de propriedade e registro junto aos órgãos competentes. Correrá por conta do ARREMATANTE o pagamento de tributos federais, estaduais e municipais decorrentes da arrematação e registro do bem, quando este deverá pagar assim que for cobrado. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA CIÊNCIA DO ARREMATANTE NA AQUISIÇÃO DA COISA E DO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA: Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (**venda "ad corpus**"), sendo apenas enunciativas as referências neste **EDITAL DE LEILÃO**, site e outros veículos de comunicação, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço, complemento de área, eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis, por eventual divergência entre o que consta da descrição do imóvel e a realidade existente, **os imóveis serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do arrematante, verificar suas condições, benfeitorias, situação de posse e especificações do bem antes das datas designadas para encerramento do leilão**, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18 da Resolução 236/2016 - CNJ), inclusive as reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso.

Ao arrematante ou adjudicatário não é dado o direito de devolução do bem sob alegação de vícios redibitórios.

O arrematante fica ciente de que, nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do arrematante a sua regularização.

Para os casos em que a certidão de inteiro teor disponibilizada nos anexos estiver desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado solicitar junto ao Cartório de Registro de Imóveis antes de sua participação no leilão, não sendo cabível qualquer pleito com relação a eventual divergência entre o que consta da descrição do imóvel e a realidade existente.

O arrematante fica ciente que pode ocorrer possíveis recursos após a realização do leilão judicial e restrições/indisponibilidades/hipotecas/penhoras judiciais originárias de outras Varas Judiciais, acarretando MOROSIDADE no andamento processual.

O arrematante fica ciente que será responsável a requerer a todos os órgãos municipais, estaduais e federais a desconstituição de quaisquer restrições consolidadas contra o bem arrematado, originárias de dívidas vinculadas ao proprietário anterior, sendo desnecessária qualquer determinação judicial adicional. Ficando ciente que a desvinculação/retirada de quaisquer ônus anteriores a arrematação sobre o bem pelos órgãos competentes, poderá causar um longo período no registro da Carta de arrematação pelo Cartório de Registro de Imóveis. Ficando ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem, pois poderão ocorrer novas inclusões após a confecção deste **EDITAL DE LEILÃO** e sua publicação.

O arrematante fica ciente que em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo Competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, submeter-se-á as penalidades da Lei, que prevê responsabilidade criminal e execução judicial contra o mesmo, além da perda do valor da Comissão do Leiloeiro Oficial (art. 39 do Decreto nº 21.981/32), bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP).

Considerando-se que a expropriação judicial é forma de aquisição originária de propriedade, ÔNUS E GRAVAMES serão extintos, o imóvel será arrematado livre de débitos de natureza tributária ou "propter rem" anteriores a arrematação, que serão sub-rogados no valor da arrematação ou ônus que eventualmente gravem a respectiva matrícula imobiliária (hipotecas, penhoras, indisponibilidade, arrolamento etc.). CPC; Art. 130, parágrafo único do CTN; e Art. 1.499 do CC).

No caso de veículos, não são de responsabilidade do Arrematante os débitos anteriores relativos a IPVA, Licenciamento, Multas etc. (art. 130, § único do C.T.N.). O ARREMATANTE fica responsável pelas consequências advindas da inobservância das restrições apostas a cada veículo, quanto ao seu uso, finalidade ou destino, não podendo circular com o veículo ou passar para terceiros, sem estar com os documentos transferidos para o seu nome;

Recebida a Carta de arrematação, fica o arrematante responsável e autorizado a requerer a todos os órgãos Municipais, Estaduais e Federais a desconstituição de quaisquer restrições consolidadas contra o bem arrematado, originarias de dívidas vinculadas ao proprietário anterior, sendo desnecessária qualquer determinação judicial adicional.

O arrematante fica responsável pelas consequências advindas da inobservância das restrições apostas a cada lote, quanto ao seu uso, finalidade ou destino.

O arrematante fica responsável de se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações: municipal, estadual e federal referente ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento, e ainda das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is).

O arrematante e responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase do leilão. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a imediata desclassificação do licitante que o tiver apresentado, ou, caso tenha sido o arrematante, a anulação da arrematação, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

O arrematante dos leilões promovidos pelo TJAM, não poderão alegar desconhecimento das regras deste leilão judicial, de suas responsabilidades, do aguardo no andamento processual, das condições do bem, das diligências a serem providenciadas junto aos órgãos municipais, estaduais e federais na desconstituição de quaisquer restrições consolidadas contra o bem arrematado, da demora decorrente de outro órgão na desvinculação/retirada de quaisquer ônus sobre o bem e dos prazos de pagamento.

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDLX U5W8U HL8TR 98ZDU

12 - PESSOAS QUE PODEM ARREMATAR: (art. 890 do NCPC Lei nº. 13.105 de 16 de marco de 2015): É admitido a lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens.
13 - PESSOAS QUE NÃO PODEM ARREMATAR: (art. 890 do NCPC Lei nº. 13.105 de 16 de marco de 2015): tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade. Os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas. O Juiz, membro do Ministério Público e Defensoria Pública, Escrivão, 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; Os 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; Os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; Os advogados de qualquer das partes.
14 – DA VISITAÇÃO DOS BENS: não há.
15 – DA SUSPENSÃO DO LEILÃO E EXCLUSÃO DE BENS: Poderá haver, a qualquer tempo, a suspensão do leilão e ou a exclusão de bens do leilão, independentemente de prévia comunicação.

16 –ARREMATAÇÃO DE DIVERSOS BENS: No caso em que haja diversos bens, estes poderão ser arrematados separadamente, mas terá preferência, entretanto, ao lanço que se propuser a arrematá-los todos, englobadamente. (art. 893 do NCPC).

17 –DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser 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 caput, do CPC)**.

Na modalidade de leilão eletrônica, o auto de arrematação será assinado pelo leiloeiro oficial, que o fará em nome do arrematante, tendo em vista que, de acordo com as regras e condições do leilão eletrônico, quando o arrematante concorda com as regras estipuladas, também concede poderes para que o leiloeiro oficial assine o auto de arrematação na qualidade de seu representante.
18 – ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS: 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) coproprietário(s), o(s) depositário(s) e, ainda, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de direito real de uso, e se a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, se a penhora recair sobre tais direitos reais; o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução, o promitente comprador e o promitente vendedor, quando for o caso, e, por fim, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, caso não tenha{m) sido localizado(s) para intimação pessoal, bem como se frustrada a intimação por outro meio idôneo, acerca do processo de execução, do leilão designado.
O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica desde já desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados.

Ao se cadastrar no site eletrônico TJAM (superbid.net) o arrematante declara que leu, entendeu e concordou com todas as regras previstas no EDITAL DE LEILÃO e condições de venda do site, bem como das sanções cíveis e criminais que lhe serão impostas se descumprir as obrigações aqui assumidas.

E para que chegue o presente Edital ao conhecimento do (a) executado (a), de terceiros interessados e de possíveis credores, a fim de que não possam, no futuro, alegar ignorância, o mesmo será publicado na forma da lei no Diário Oficial Eletrônico da Justiça e uma via afixada no local de costume. **EXPEDIDO** nesta cidade de Manaus, Estado do Amazonas.

Manaus, data da assinatura eletrônica.

Dr. Alexandre Lopes Lasmar

Juiz de Direito

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDLX U5W8U HL8TR 98ZDU