



Número: **0057287-25.2016.8.17.2001**

Classe: **Recuperação Judicial**

Órgão julgador: **Seção A da 23ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **02/12/2016**

Valor da causa: **R\$ 50.000,00**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
N B CONSTRUCOES LTDA (REQUERENTE)	
	PAULA REBECCA ALMEIDA DE MELO (ADVOGADO(A)) PEDRO AZEDO DE MELO FILHO (ADVOGADO(A))
AGENCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE PERNAMBUCO S.A. (REQUERIDO(A))	
	ANGELICA CRISTIANE LIRA DA SILVA (ADVOGADO(A)) MARIA CARMEN ANUNCIACAO DE CHRISTO (ADVOGADO(A)) JOSE MARCIO CARVALHO DA SILVA (ADVOGADO(A)) ADRIANA MELLO OLIVEIRA DE CAMPOS MACHADO (ADVOGADO(A))

Outros participantes	
24º Promotor de Justiça Cível da Capital (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	
SECRETÁRIO EXECUTIVO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DA SECRETARIA DO ESTADO DA SAÚDE DE PERNAMBUCO (OUTROS INTERESSADOS)	
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HUMBERTO BARRETTO URQUIZA (ADVOGADO(A))
GUTEMBERG DOS SANTOS MARAVILHA JUNIOR (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARIA JOSE DE OLIVEIRA (ADVOGADO(A))
DILIGENCE ADMINISTRACAO EM RECUPERACAO JUDICIAL E FALENCIA LTDA. - EPP (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	MARCELO PAES BARRETO DE ALMEIDA (ADVOGADO(A)) PAULO ROBERTO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO(A))
ANA CARLA VASCONCELOS DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARIA KARLA ARAUJO PORTELLA GALVAO (ADVOGADO(A))
DIOGO MATTOS DIAS MARTINS (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo

146966501	05/10/2023 09:17	Edital/Edital (Outros)	Edital/Edital (Outros)
-----------	---------------------	--	------------------------

Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário

DIRETORIA CÍVEL DO 1º GRAU

AV DESEMBARGADOR GUERRA BARRETO, S/N, FORUM RODOLFO AURELIANO, ILHA JOANA BEZERRA,
RECIFE - PE - CEP: 50080-800

Seção A da 23ª Vara Cível da Capital
Processo nº 0057287-25.2016.8.17.2001
REQUERENTE: N B CONSTRUÇÕES LTDA
REQUERIDO: AGENCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE PERNAMBUCO S.A.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – BEM IMÓVEL
Prazo: 05 (cinco) dias

O DOUTOR ADRIANO MARIANO DE OLIVEIRA, JUIZ DE DIREITO DA 23ª VARA CÍVEL, SEÇÃO A, DA COMARCA DA CAPITAL, ESTADO DE PERNAMBUCO, NA FORMA DA LEI, ETC. FAZ SABER a todos quanto o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, **que realizará a alienação, através de leilão na modalidade Híbrida (eletrônica e presencial)**, nos termos do art. 142, inciso I, da Lei n.º 11.101/05 (com introdução e considerações da Lei 14.112/2020) e a aplicação subsidiária do CPC/2015, **nas datas, local, horário e sob as condições adiante descritas, o bem abaixo informado:**

1. DATAS DOS LEILÕES

1º LEILÃO (primeira chamada): 24 de outubro de 2023, às 14h00min – Por lance igual ou superior ao valor da avaliação;

2º LEILÃO (segunda chamada): 31 de outubro de 2023, às 14h00min – Por lance igual ou superior ao valor da avaliação;

** O 1º e 2º Leilão serão realizados na forma eletrônica. O 1º leilão terá início a partir do dia da publicação do edital e encerrar-se-á em 24 de outubro de 2023, após o pregão eletrônico, que terá início às 14h; Não havendo arrematação no 1º Leilão, ficará(ão) o(s) lote(s), aberto(s) para lances, através do site, na modalidade eletrônica até o 2º Leilão (segunda chamada), o qual encerrar-se-á em 31 de outubro de 2023, após o pregão eletrônico que terá início às 14h00.

OBSERVAÇÃO 1

O leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense (art. 900 NCPC). E ainda, fica automaticamente transferido para o primeiro dia útil subsequente ao ato, as mesmas horas, caso não haja expediente forense (feriado ou motivo de força maior) naquelas datas.

OBSERVAÇÃO 2

Nesta ocasião, o Leilão também será realizado presencialmente e transmitido ao vivo em tempo real via internet com o pregão eletrônico. (podendo ser assistido via site e canais de redes sociais)

OBSERVAÇÃO 3

O LEILÃO DOS BENS DISPOSTOS NESTE EDITAL SERÁ FEITO NOS TERMOS DO ART. 140, DA LEI N.º 11.101/05:



2. LOCAIS DOS LEILÕES PRESENCIAL, ELETRÔNICO E LEILOEIRO RESPONSÁVEL.

2.1 – LOCAL ELETRÔNICO: www.inovaleilao.com.br (necessário cadastro prévio)

2.2 – LOCAL PRESENCIAL: Rua General Joaquim Inácio, nº 830, auditório do Empresarial The Plaza (-2), Ilha do Leite, Recife-PE.

3. **LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. DIOGO MATTOS DIAS MARTINS, devidamente credenciado na Corregedoria do Tribunal de Justiça Estadual de Pernambuco e regularmente matriculado na Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE sob o nº 381.

4. DO BEM OBJETO DA VENDA E DE SUA AVALIAÇÃO:

LOTE ÚNICO

IMÓVEL LOCALIZADO NA IMBIRIBEIRA, PRÓXIMO A LAGOA DO ARAÇA

1º Leilão – Lance mínimo: R\$1.158.000,00 (um milhão, cento e cinquenta e oito mil reais)

2º Leilão – Lance mínimo: R\$ 1.158.000,00 (um milhão, cento e cinquenta e oito mil reais)

Casa nº 336, situada na Rua Cônego Lira, edificada no lote de terreno de marinha (domínio útil), nº 25 da quadra 25, do loteamento Nossa Senhora do Pilar, na **Imbiribeira**, na Freguesia dos Afogados, Recife/PE, medindo terreno 12,00 m de frente, 30,00m do lado direito, em um segmento de 30,00m, 30,00m do lado esquerdo, em um segmento de 30,00m e fundos 12,00m. **O imóvel é composto de: PAVIMENTO TÉRREO:** 14 cômodos, sendo 01 (uma) Recepção com área de 18,58m², Sala anexa a recepção com 11,17m², Sala 01 com 15,93m², Refeitório com 9,43m², Cozinha com 7,12m², Área de serviço com 1,77m², Banheiros masculino e Feminino destinados a clientes com 2,60m², Sala 02 com 19,02m², Sala 02 com 27,90m², Sala 04 com 17,35m², Sala 05 com 17,50m², Anexo Sala 05 com 6,95m², WC sala 05 com 1,60m², banheiros para funcionários Masculino e Feminino com aproximadamente 10,6m², Sala 06 com 7,76m², anexo Sala 06 com 3,10m², corredor e Escada de acesso ao 01 pavimento; **01 PAVIMENTO:** banheiros masculino e feminino com 2,60m² (precisando de reparos), Sala 07 com 12,78m², Sala 08 com 23,30m², Sala 09 com 28,22m², Sala 10 com 13,48m² e Salão com 135,99m³ (precisando de manutenção e reparos importantes). Possuindo o referido imóvel, segundo plantas apresentadas, **uma área construída de 465,8m². Matrícula nº 69.954** ficha 001 do 01º Cartório de Registro Geral de Imóveis do Recife / PE. **Considerações: (01)** Zoneamento - Conforme a Lei Municipal Nº 16.176/96, que estabelece sobre o uso e ocupação do solo da cidade do Recife, nos Artigos de nº 6 ao Art. 32, que dispõe sobre a divisão territorial do Município, classifica a área em que o imóvel está como Zona de Ambiente Construído - ZAC Planície 2; **(02)** Coordenadas referenciais de 8°05'37.8"S 34°54'44.4"W; **(03) Área Lote: 360,00** / Qtd Pavimentos: 2 / Tipo Empreendimento: EDIFICAÇÃO ESPECIAL / Testada Principal: 12,00 / Ano Construção: 1.982 / Endereço: Rua Cônego Lira, 336, Imbiribeira, Recife - Pernambuco, CEP 51170-240 – Maiores informações podem ser consultadas através do Parecer mercadológico que estará disponível no sítio do leiloeiro.

5. VENDA AD-CORPUS



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-09 em 29/05/2024 12:32:19

Número do documento: 23100509174274700000143541124

<https://pje.tje.pe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23100509174274700000143541124>

Assinado eletronicamente por: ADRIANO MARIANO DE OLIVEIRA - 05/10/2023 09:17:42

As vendas são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Caberá aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel. PORTANTO, todos os bens serão alienados no estado de conservação que se encontrarem, não cabendo à Justiça ou ao Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos, ou mesmo providências referentes à retirada, impostos e encargos sociais. Sendo a arrematação judicial modo originário de aquisição de propriedade, não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos licitantes/arrematantes verificarem o estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida e/ou divergência na identificação/descrição dos bens deverão ser dirimidas no ato do leilão.

6. DA VISITAÇÃO

Constitui ônus dos interessados examinar o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas deverão ser agendadas junto ao Leiloeiro nomeado, via e-mail diogo@inovaleilao.com.br, ou pelo telefone (81) 3132.5966.

7. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO E QUEM PODE PARTICIPAR

7.1 ELETRÔNICO: Para arrematar por meio eletrônico é necessário, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data de realização do respectivo leilão, acessar o site indicado pelo leiloeiro designado (www.inovaleilao.com.br), identificar o leilão objeto do presente edital e a relação dos bens que serão alienados e realizar o cadastramento, conforme as instruções ali disponibilizadas;

7.1.2 PRESENCIAL: Para arrematar presencialmente, basta estar presente no dia, local e horário previsto e disputar oralmente com os demais presentes e participantes do leilão eletrônico. Deverá ainda, ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação e vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões.

7.1.3 Os interessados/participantes virtuais, poderão oferecer seus lances até o horário de encerramento do lote, para que os demais participantes possam concorrer em total igualdade de condições;

7.2. QUEM PODE PARTICIPAR

É admitido a lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens, com exceção (art. 890 do CPC):

I - dos tutores, dos curadores, dos testamentários, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;

II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;

III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos 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;

IV - dos 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;

V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;

VI - dos advogados de qualquer das partes.

7.3. 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 do



CPC)

7.4. 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 do CPC)

8.0. DOS LANCES VÁLIDOS E DO LANCE VIL

8.1. Os lances serão livres e à vista.

8.1.1. **DO TEMPO EXTRA** - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “tela de lance” do site www.inovaleilao.com.br a 01 (um) minuto do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

8.1.2. Não será aceito lance que em segundo leilão, ofereça preço inferior a avaliação.

8.1.3. **DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE** – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O participante/usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

8.2. No caso de lance válido, lavre-se de imediato o respectivo Auto de Arrematação (art. 901, CPC), e imediatamente anexado ao processo tudo de forma a permitir que tanto o Administrador da Recuperação Judicial, o representante do Ministério Público, bem como o Juízo da 23ª Vara Cível, Seção A, da Comarca do Recife-PE, possam exercer a plena fiscalização da alienação, vez que o Juízo Universal da Recuperação Judicial será o único competente para conhecer de todos os pleitos relativos ao leilão ora designado.

9.0 DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO E COMISSÃO LEILOEIRO

O pagamento do preço deve ser realizado à vista, caução de 30% (trinta por cento) no prazo máximo de 24 horas e o restante em até 15 (quinze) dias.

9.1. Depois de declarado pelo leiloeiro a arrematação, o arrematante terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito dos valores referentes a arrematação/sinal/caução do lance mais valor correspondente a comissão do leiloeiro (05% por cento). O recolhimento deverá se processar em guia/boleto específico, NA CONTA JUDICIAL DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL – através dos dados que serão informados no dia, horário e local, através do Leiloeiro responsável;

9.2. A comissão do leiloeiro será de 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 884, parágrafo único, CPC). O pagamento da comissão deverá ser integralmente à vista, em dinheiro (moeda nacional) ou cheque, pelo arrematante, no ato da arrematação, ficando a quitação do valor da comissão condicionada a compensação de eventual cheque emitido para pagamento. O pagamento da comissão será sempre considerado à vista, mesmo em caso de emissão de cheque para quitação do valor. O valor da comissão do leiloeiro será devido mesmo em caso de posterior desistência, pelo arrematante, da arrematação, sendo considerada desistência, a falta de compensação de qualquer um dos cheques eventualmente emitidos para pagamento ou, ainda, o descumprimento de qualquer condição ou prazo previsto no presente edital.

10.0. DAS PENALIDADES DEVIDO AO NÃO PAGAMENTO

Os pagamentos não efetuados no prazo implicarão ao (s) arrematante (s) faltoso (s) as penalidades da lei, especialmente, perda do sinal e perda da comissão do leiloeiro (art. 39 do Decreto n.º 21.981/1932) ficando, ainda,



proibido de participar de novos leilões (art. 23, § 2º, da Lei das Execuções Fiscais e art. 897, do CPC/15). Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. (art. 897 do CPC).

10.1. Se o licitante não pagar no vencimento, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente e será acrescido a título de multa o valor de 2% (dois por cento), sem prejuízo da correção, e juros moratórios de 1% (um por cento) sobre o saldo devedor.

10.2. O não pagamento assumido em até 20 (vinte) dias ao vencimento, sem qualquer justificativa legal, será caracterizado como desistência do parcelamento e da arrematação, cabendo ao licitante desistente, ser penalizado com a perda de todo dinheiro até então depositado, sendo que nesta hipótese a RECUPERANDA, será imediatamente imitada na posse dos bens. Não será reembolsado o valor referente as arras, pois estas possuem caráter irreversível.

10.3. Fica ainda, desde já autorizado o juízo a determinar, nos autos da Recuperação, a imediata reintegração da Recuperanda na posse do imóvel, objeto desde edital.

10.4. Mediante requerimento do administrador Judicial, credores e ou MP, fica autorizado o Juiz, no caso de não pagamento, colocar os dados cadastrais dos arrematantes inadimplentes, junto aos órgãos de proteção ao crédito.

11.0. DAS IMPUGNAÇÕES, DESFAZIMENTO/ANULAÇÃO E DESISTÊNCIAS DO LEILÃO

11.1 Excetuados os casos de nulidades previstas na legislação, não serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do art. 358 do Código Penal ("Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente violência").

12. DA LAVRATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO

12.1. A arrematação constará no Auto que será lavrado de imediato, nele mencionadas as condições pelas quais foi alienado o bem e se houver, constará ainda, se houver, o nome do segundo e terceiro colocados, quando possível.

12.2. Assinado o Auto pelo juiz, pelo arrematante e o leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes as impugnações do executado.

13. DA EXPEDIÇÃO DO MANDADO DE ENTREGA E OU DA CARTA DE ARREMATAÇÃO

Fica condicionada a ordem de entrega do(s) bem(ns) móvel(s) ou a Carta de Arrematação do(s) bem(ns) imóvel(s) ao decurso do prazo para impugnação (art. 903, §3º, CPC) a realização dos depósitos, oferta de garantia idônea, ao pagamento de custas (caso exista) e da comissão de leiloeiro. Em caso de arrematação de bem imóvel, para expedição da respectiva carta, deverá o arrematante comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, a teor do art. 901. § 2º do Novo Código de Processo Civil.

13.1. A carta de arrematação conterà:

13.1.1. A descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e registros;

13.1.2. Edital de Leilão



13.1.3. A cópia do auto de arrematação; e

13.1.4 A prova de quitação do imposto de transmissão.

14. DOS DÉBITOS

14.1. Conforme dispostos da Lei de Falências (arts. 60, parágrafo único, § 3º do artigo 66 e art. 141 inciso II Lei 11.101/2005 e 14.112/2020), prevalece sobre as regras civis que regem a matéria, os objetos da alienação estarão livres de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidente de trabalho, fiscais, hipotecas, realizando-se a venda livres e desembaraçados de débitos de IPTU, condomínio e taxas até a data da arrematação. Nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, sub-roga-se no lanço ofertado os créditos relativos a impostos, cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, assim como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria., exceto se o arrematante for:

1. Sócio da sociedade em Falida/Recuperação ou sociedade controlada pelo falido;
2. Parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida/recuperação, ou;
3. Identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão.

15. DAS INTIMAÇÕES

Ficam intimados do leilão, a empresa Recuperanda, através dos seus advogados, o Administrador, representantes do Ministério Público, credores trabalhistas e seus advogados, Credores Fiscais, INSS, Fazenda Nacional, Fazenda Estadual, Fazenda Municipal, Credores Hipotecários, Fiduciários, Credores Quirografários e outros credores, nas pessoas de seus representantes legais e advogados, da realização deste ato público.

16. DAS OBRIGAÇÕES DOS ARREMATANTES APÓS A ARREMATAÇÃO

O arrematante arcará, com qualquer imposto e ou tributo venha incidir após a data da arrematação;

17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

As dúvidas e esclarecimentos deverão ser feitas através do leiloeiro oficial, DIOGO MATTOS DIAS MARTINS, pelo telefone: (81) 3132.5966, e-mail: contato@inovaleilao.com.br, diogo@inovaleilao.com.br, redes sociais (@diogomartinsleiloeiro) e site www.inovaleilao.com.br.

18. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

18.1 Este leilão e demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei de Falências, no que couber, o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial e o *caput* do artigo 335, do CP.

18.2. Todas as regras, fotografias, matrícula(s) do(s) imóvel(eis) e condições do Leilão, estarão publicadas e disponíveis no sítio eletrônico do leiloeiro Diogo Martins - www.inovaleilao.com.br.



18.3. ESTE EDITAL SERÁ PUBLICADO NO DJE, NA FORMA DA LEI, ASSIM COMO, VEICULADO NO SÍTIO ELETRÔNICO DO LEILOEIRO e não é exaustivo, podendo outras informações serem apregoadas pelo Leiloeiro no ato do Leilão.

18.4 Os Autos da Falência estão disponíveis aos interessados para consulta na Secretaria da Vara, especialmente no que se refere às matrículas e detalhe dos bens indicados acima;

E, para que chegue ao conhecimento de todos, partes e terceiros, eu, AMANDA DE ALBUQUERQUE CAMPOS, o digitei e submeti à conferência e assinatura(s).

RECIFE, 4 de outubro de 2023.

Juiz(a) de Direito
(Assina eletronicamente)

A validade da assinatura deste documento poderá ser confirmada na página do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco: www.tjpe.jus.br – PJe-Processo Judicial Eletrônico – Consulta Documento [<https://pje.tjpe.jus.br/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>], utilizando o número do documento (código de barras) abaixo identificado.

