



14/07/2026

Número: **0071079-37.2013.8.17.0001**

Classe: **Cumprimento de sentença**

Órgão julgador: **Seção B da 28ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **26/08/2013**

Valor da causa: **R\$ 200.000,00**

Assuntos: **Alienação Judicial**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
FABIANA MARIA XAVIER (INTERESSADO (PGM))	
	Roberto Rodrigues Sougey (ADVOGADO(A))
IZABELITA ALVES DE MELO (ESPÓLIO - REQUERIDO)	
	IVALDIR MODESTO DE ARAUJO (ADVOGADO(A))
MARIANO FORTUNATO DE SOUZA JUNIOR (ESPÓLIO - REQUERIDO)	
	IVALDIR MODESTO DE ARAUJO (ADVOGADO(A))

Outros participantes	
GUSTAVO REIS DE FARIAS (PERITO(A))	
CESAR AUGUSTO ARAGAO PEREIRA (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
245388097	08/07/2026 11:34	Edital/Edital (Outros)	Edital/Edital (Outros)

Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário

DIRETORIA CÍVEL DO 1º GRAU

Avenida Desembargador Guerra Barreto - Fórum do Recife, S/N, Ilha Joana Bezerra, RECIFE - PE - CEP: 50080-900

EDITAL DE PRAÇA/LEILÃO E INTIMAÇÃO
Prazo de 05 (cinco) dias

PROCESSO: 0071079-37.2013.8.17.0001 (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA)

AUTOR: FABIANA MARIA XAVIER

ADVOGADO: ROBERTO RODRIGUES SOUGEY – OAB/PE 5907

RÉU: MARIANO FORTUNATO DE SOUZA JÚNIOR

ASSIST. RÉU: IZABELITA ALVES DE MELO

ADVOGADO: IVALDIR MODESTO DE ARAÚJO – OAB/PE 17.031

Pelo presente, o(a) Juiz(a) de Direito da 28ª Vara Cível de Recife/PE – Seção B, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os interessados, a quantos o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem, que essa Vara levará à alienação em HASTA PÚBLICA EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA, o bem penhorado nos autos do processo em epígrafe, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: Dia 27 de Julho de 2026, às 11:30, por preço igual ou superior ao da avaliação.

SEGUNDO LEILÃO: Dia 27 de Julho de 2026, às 15:00, por qualquer preço, desde que não seja vil (Art. 891, CPC/2015), considerado como tal, valor inferior a 50% do valor da avaliação.

LEILOEIRO: César Augusto Aragão Pereira – JUCEPE 384 Tel.: (81) 3877-1001 / 994327547. Site: www.aragaoleiloes.com.br e-mail: cesar@aragaoleiloes.com.br / atendimento@aragaoleiloes.com.br

1 - DESCRIÇÃO DO BEM(NS): Casa residencial situada na Rua Doutor Expedito Lopes, 14, Vila da Fábrica, Camaragibe-PE, construído em terreno de 200m². Possui no plano inferior duas garagens com entradas independentes entre si e escadas internas que dão acesso ao piso superior, onde se assenta a residência, composta por uma área frontal coberta, terraço, sala para dois ambientes, corredor, três quarto (sendo uma suíte), banheiro social, cozinha ampla com armários de concreto e balcão de aço inox com portas de esquadria de alumínio, e cerâmica até quase a altura da porta, área de serviços com tanque, quinal cimentado com duas casas de cachorro, cisterna para 5000L (cinco mil litros) e caixa d'água de 1000L (Mil litros), lajeada, toda forrada em PVC, piso em cerâmica, com paredes da sala também revestidas. Está inscrita na Prefeitura de Camaragibe-PE sob o nº 1.2295.103.03.0305.0001.8 e matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de São Lourenço sob o nº 5736 do livro de Registro Geral 2V, fls 121 em 15 de janeiro de 1990.

2- VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 601.362,00 (Seiscentos e um Mil, trezentos e sessenta e dois reais) em 22 de Maio de 2026

3- VALOR DA CAUSA: R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)

4- FIEL DEPOSITÁRIO DO BEM:

5- ÔNUS: Não há ônus que pairam sobre o imóvel que impeçam a sua alienação judicial.

6- OBSERVAÇÕES: Segundo Auto de Avaliação lavrado pelo Oficial de Justiça em 22/05/2026 (ID 241049143), o imóvel se encontrava nas seguintes condições: o qual se encontrava nas seguintes condições: 200 m²; em regular condições de uso; fachada em cerâmica; com calçada de meio fio; imóvel residencial em alvenaria, em terreno acidentado, murado, com: 02 (duas) garagens com dois portões grandes corrediços de metal, em laje, sendo uma com piso em lajota e outra com piso em cimento, construídas na frente do terreno, na mesma altura da rua; escada de 14 (quatorze) degraus, em cerâmica, com corrimão, de acesso à parte mais alta da residência = com acesso à cobertura; cobertura gradeada em meia altura, com piso em cerâmica, coberta com telhado em telha canal, com acesso ao terraço, com acesso ao corredor da lateral esquerda; corredor na lateral direita, com piso em cimento, de acesso ao reservatório de água; corredor na lateral esquerda, com piso em cerâmica e meia parede em cerâmica no muro, de acesso ao canil; terraço com piso em cerâmica, com laje, grade no acesso à cobertura, com grade no acesso à segunda garagem, com grade no acesso ao corredor da lateral direita, com acesso à sala, com porta grande em 4 (quatro) partes de alumínio e vidro; uma sala com piso em cerâmica, com laje, com uma janela gradeada grande em alumínio e vidro para a cobertura, com uma janela de grade redonda para a cozinha, com acesso à cozinha, com acesso ao corredor; um corredor com piso em cerâmica, com laje, com acesso aos 02 (dois) quartos, com acesso ao banheiro social, com acesso à suíte; um quarto com piso em cerâmica, com laje, com porta de madeira e janela grande em alumínio e vidro; um quarto com piso em cerâmica, com laje, com porta de madeira, com janela gradeada grande em alumínio e vidro; um banheiro social, com laje, com porta de madeira, box, em cerâmica no piso e nas paredes, bacia acoplada, pia com coluna; uma suíte com piso em cerâmica, com laje, com porta de madeira, janela gradeada grande em alumínio e vidro, com um banheiro com laje, com porta de madeira, box, em cerâmica no piso e nas paredes, bacia acoplada, pia com coluna; uma cozinha com laje, com piso em cerâmica, com janela grande em alumínio e vidro, com uma despensa em alvenaria, com uma porta de acesso à lavanderia; uma lavanderia gradeada, com laje, com piso em cerâmica, pia comprida em alvenaria e cerâmica, com acesso para o quintal; um quintal com piso em cimento, com canil, com cisterna de 04 (quatro) mil litros, com caixa d'água de 01 (um) mil litros (informações da capacidade fornecidas pela sra. Izabelita). O imóvel residencial está localizado em rua de paralelepípedo, próximo: ao Shopping Camará, a farmácias, a escolas, ao Posto de Saúde, a pontos comerciais, a padarias, a restaurantes, ao cinema, à biblioteca municipal, a paradas de ônibus, ao terminal de ônibus de Vila da Fábrica, à área verde de proteção ambiental, ao Sesi, a empresas, ao pátio de eventos do município de Camaragibe, a igrejas; possui fornecimento de água e energia elétrica; possui cadastro na prefeitura local.

7- PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO ELETRÔNICO

7.1 O interessado em participar da sessão de hasta pública, sendo pessoa física, deverá acessar o sítio eletrônico do leiloeiro (www.aragaoleiloes.com.br) até 24 (vinte e quatro) horas antes do leilão para fazer seu cadastro e enviar cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no País.

7.2 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 testamenteiros, 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 No caso de arrematação de bens imóveis, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria da União, Estados, Municípios e Distrito Federal, sub-rogam-se no



preço da arrematação (art. 130, parágrafo único do CTN).

7.4 Ficarão a cargo do arrematante: I -as eventuais despesas de condomínio e outras obrigações civis referentes ao imóvel, tais como foro e laudêmio, etc.; II -as eventuais despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o Imposto de Transferência de Bens Imóveis –ITBI; III –eventuais débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados do Registro de Imóveis competente; IV – as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental; V -demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, incluindo débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso.

8- DOS LANCES, FORMA DE PAGAMENTO E CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO:

8.1 Os lances serão livres, prevalecendo a maior oferta e a forma do pagamento será à vista, conforme decisão prolatada nos autos.

8.2 Não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil, considerado como tal, valor inferior a 50% do valor da avaliação.

8.3 No caso de lance válido, lavre-se de imediato o respectivo auto de arrematação (art. 901, CPC), constando, ainda, se houver, o nome do segundo colocado.

8.4 O pagamento do preço deve ser realizado à vista, **cabendo ser efetivado através de guia específica de depósito judicial, vinculado ao processo e a respectiva Vara, junto ao Banco do Brasil.**

8.5 Para fins de operacionalizar o referido depósito judicial, fica estabelecido prazo para a sua comprovação, nos seguintes termos: a) O arrematante recolherá, **até o terceiro dia útil de expediente bancário**, subsequente ao leilão público, a título de sinal e como garantia, parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte por cento) do valor do lance, devendo **a integralização do total do lance ser feita na mesma conta judicial até o 15 (trinta) dias corridos após o leilão, sob pena de perda do sinal.**

8.6 Os pagamentos não efetuados no prazo implicarão ao(s) arrematante(s) faltoso(s) ou seu fiador as penalidades da lei, **especialmente a perda, em favor do Exequente, do sinal dado em garantia (art. 897 do CPC), além da perda também do valor da comissão paga ao leiloeiro, ressalvada a hipótese prevista no art. 903, §5º do CPC.** Fica(m) ainda proibido(s) de participar(em) de novos leilões (art. 23, §2º, da Lei das Execuções Fiscais e art. 897, do CPC/15).

8.7 **O bem será vendido em caráter AD CORPUS- (Art. 500 § 3º do Código Civil), não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do imóvel e a realidade existente.**

9- COMISSÃO DO LEILOEIRO E FORMA DE PAGAMENTO:

9.1 Em caso de arrematação, a comissão será de 5% sobre o valor da aquisição dos bens, a ser paga pelo arrematante. Havendo adjudicação, será de 5% sobre o valor do bem, a ser paga pelo adjudicante.

9.2 **O pagamento da comissão do Leiloeiro será feito diretamente ao profissional, por meio de depósito em conta de sua titularidade, até o segundo dia útil de expediente bancário, subsequente ao leilão público, cujos respectivos dados bancários serão informados, pelo leiloeiro, na data do leilão, ao arrematante.**

9.3 No caso de inadimplência do arrematante, submeter-se-á este às 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 n.º 21.981/32).



10 - INFORMAÇÕES GERAIS E INTIMAÇÕES:

10.2 Fica, pelo presente, devidamente intimados as partes interessadas e os credores, através dos seus representantes legais (sócios, representantes legais, garantidores, fiadores, responsáveis), Órgãos da Fazenda Pública e terceiro(s) interessado(s) (Art. 889 do CPC), da designação dos leilões e respectivas datas, para, querendo, acompanhá-los, se não tiverem sido encontrados quando da realização da intimação pessoal. Intimados, ainda, credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, os senhores diretos, bem como, os alienantes fiduciários (caso existam), caso não tenham sido encontrados para a intimação pessoal da penhora, reavaliação ou constatação realizada e acerca da data dos LEILOES designados.

10.2 Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Justiça Estadual e/ou ao leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes dos bens arrematados.

10.3 O Leiloeiro ficará autorizado desde já a visitar o bem objeto desta alienação para verificar suas condições de conservação, tirar fotos, levantar informações e levar eventuais interessados durante a vistoria.

10.4 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 colocado, quando possível.

10.5 Sendo a arrematação judicial modo originário de aquisição de propriedade, não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva 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.

10.6 Aplicam-se as regras do parágrafo único, do artigo 130, do Código Tributário Nacional, ou seja, a sub-rogação dos créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, e ainda, a contribuição de melhoria, ocorre sobre o respectivo preço.

10.7 A arrematação é disciplinada pelo artigo 903 do CPC, que assim dispõe em seu caput e parágrafos:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade do leilão, 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. do artigo 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos

§1º. Ressalvadas outras situações previstas no CPC, a arrematação poderá, no entanto, ser: I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício; II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804; III - resolvida, se não foi pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º. O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10(dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º. Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no §2º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

§4º. Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

§5º. O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.



§ 6º. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem.

10.8 O prazo mencionado no Art. 903, § 2º do CPC, será contado, para todos os efeitos, da data em que protocolado o respectivo auto de arrematação em juízo.

10.9 O arrematante, só será imitido na posse após a expedição da carta de arrematação/termo de entrega pelo Juízo, garantindo a compra através do depósito de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do bem, nos termos do Art. 895, § 1º do CPC/15, depositando o valor restante no prazo de 24 horas após a arrematação (artigo 892, CPC/2015).

10.10 Excetuados os casos previstos 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 à violência").

10.11 A expedição da carta de arrematação condiciona-se ao decurso do prazo para impugnação (art. 903, §3º, CPC), à realização do depósito judicial, ao pagamento de eventuais custas e da comissão do leiloeiro e ao recolhimento do imposto de transmissão (ITBI) (art. 901, §1º, CPC).

10.12 O arrematante arcará com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da arrematação;

10.13 Se, por qualquer motivo, não ocorrer a arrematação dos bens em hasta pública, fica desde logo autorizado o leiloeiro nomeado a proceder na ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, na forma do artigo 880 do NCPC, no prazo de 90 (Noventa) dias, aplicando-se, no que couber, a tal modalidade de expropriação, as determinações constantes desse Edital, inclusive quanto ao direito do leiloeiro de perceber a sua comissão de 5% sobre o valor da alienação.

10.14 Eventuais informações ausentes neste Edital poderão ser dirimidas pelo leiloeiro em consulta ao juízo para serem esclarecidas até a abertura da Sessão de Hasta Pública ou no sítio eletrônico do leiloeiro, o qual serve como extensão das informações contidas em Edital.

10.15 Pelo presente, ficam logo intimadas as partes, nas pessoas de seus advogados, conforme o art. 889 do CPC. O presente edital será publicado na íntegra através do sítio www.aragaoleiloes.com.br (art. 887 §2º).

10.16 Caso os herdeiros, cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados, por qualquer motivo, das datas dos leilões, quando da expedição das respectivas intimações, valerá o presente Edital como intimação. E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.aragaoleiloes.com.br.

RECIFE, 8 de julho de 2026.

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.tje.jus.br – PJe-Processo Judicial Eletrônico – Consulta Documento [<https://pje.tje.jus.br/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>], utilizando o número do documento (código de



barras) abaixo identificado.

Gerado por 011.***.***-63 em 14/07/2026 18:47:11
CESAR AUGUSTO ARAGAO PEREIRA

