

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Amapá
4ª Vara Cível e de Fazenda Pública de Macapá
Avenida FAB, 1749 Fórum de Macapá, 1749, Fórum de Macapá, Central, Macapá – AP
EDITAL LEILÃO

Processo: 00036401420048030001 (PJe) Ação: execução de título extrajudicial

Exequente: Banco da Amazônia S.A.

Executado: Ivanir Favacho de Abreu

O(A) Doutor(a) RODRIGO MARQUES BERGAMO, MM(*) Juiz(a) de Direito do 4º Vara Cível e de Fazenda Pública de Macapá, Estado do Amapá, no uso das atribuições que lhe confere a lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele notícia tiverem, que será levado a leilão na modalidade eletrônico, através da rede mundial de computadores pelo sítio eletrônico www.desuelnecom.com, a quem mais der e melhor lance oferecer, o bem penhorado nos autos abaixo mencionados, na forma seguinte:

PERÍODO DO LEILÃO: de 14.agosto.2025 às 10hs45min a 19.agosto.2025 às 10hs45min quando ocorrerá a partir desse horário o encerramento automático após não superado o tempo maior lance eletrônico.

DO LOCAL do leilão público: o leilão eletrônico supra indicado através do sítio eletrônico supra indicado mediante prévio cadastro e habilitação dos interessados, no qual os lances deverão ser oferecidos diretamente, não sendo admitido lances realizados por e-mail.

DESCRICÃO do bem constrito: "área de terras medindo 1.300 (mil e trezentos) hectares desmembrados de uma maior porção, tendo seus limites pela frente com terras pertencentes a Cristiano Celso da Silva Dias, e pelos fundos com terras a serem vendidas a Aluizio Fausto de Araújo pelo outorgante vendedor, situada na Ilha Viçosa, no município de Chaves, Estado do Pará, conforme transcrição do Livro 2-A, às folhas 52, R-7, matrícula 183, do Registro de Imóveis da Comarca de Chaves-PA". Até à data de expedição (23.05.2022) da derradeira certidão imobiliária que há nos autos, sobre a matrícula deste imóvel constam ainda as seguintes averbações/registros: hipoteca cedular em 1º grau ao Banco da Amazônia S/A em 23.04.1996 e FIR-G-032-96-0024/9 e cancelamento da matrícula em 26.08.2010.A demarcação topográfica (azimutes e distâncias) desta área, denominada Fazenda Céu Azul, foi assinada pelo Engenheiro Agrônomo José Maria dos Santos Botelho, CREA 4235-1ª Região conforme consta nos R-7, R-8 e R-9 desta mesma matrícula nº 183, conforme Certidão de Inteiro Teor da Matrícula expedida em 23.mai.2022 por...Único Ofício da Comarca de Chaves-PA. Benfeitoria: grande casa em madeira conforme foto(s) divulgadas no sítio eletrônico supra digitado. O imóvel eventualmente está ocupado. Fiel Depositário: Ivanir Favacho de Abreu. Localização: na Ilha Viçosa (Arquipélago do Marajó; Chaves-PA); (0,580139, -50,222694). Acesso opcional: partindo de Macapá-AP até Afuá-PA, e em seguida de lancha...variando o tempo de viagem conforme a maré e a potência do motor da lancha... Além da penhora supra discriminada existe nos autos, até à presente data, outro ônus, recurso ou processo pendente sobre o bem imóvel a ser leilado.

DO CADASTRO: os interessados em participar do leilão eletrônico deverão efetuar cadastramento prévio indispensável e gratuito, na forma determinada pelo referido sítio, enviando cópias escaneadas dos seguintes documentos. Se PESSOA FÍSICA: A)carteira de identidade com foto; B) CPF; C)comprovante recente do endereço da residência em nome do próprio usuário cadastrado; D)endereço de correio eletrônico (e-mail) pessoal não podendo ser de terceiros e nem mesmo de eventual procurador constituído; E)número de telefone celular pessoal não podendo ser de terceiros e nem mesmo de eventual procurador constituído; Se PESSOA JURÍDICA: A)carteira de identidade, com foto, do sócio-administrador registrado em contrato social perante a junta comercial; B)CNPJ; C)comprovante recente do endereço da sede em nome da empresa/usuária cadastrada; D)endereço de correio eletrônico (e-mail) do sócio-administrador da empresa, não podendo ser de terceiros e nem mesmo de eventual procurador constituído apenas para participar do leilão; E)número de telefone celular pessoal do Representante Legal que consta no Contrato Social, não podendo ser de terceiros e nem mesmo de eventual procurador constituído apenas para participar do leilão; F)número de telefone celular pessoal do Procurador constituído apenas para participar do leilão, se o caso; G)cópia autenticada da pertinente Procuração, se o caso; H)cópia do contrato social e da última alteração registrada na junta comercial. Deverá o usuário confirmar os seus respectivos lances, observadas as regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital, responsabilizando-se civil e criminalmente pelas informações lançadas por ocasião do cadastramento, ressalvada a competência do Juízo para decidir sobre eventuais impedimentos, sendo que os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário. Os dados fornecidos pelo usuário terão caráter sigiloso e não serão divulgados pelo Leiloeiro ou pela Desuelnecom aos outros usuários, com exceção do login. O cadastramento implicará na aceitação, pelo usuário, da integralidade das condições estipuladas no presente edital de Leilão Público Judicial, não podendo no futuro alegar ignorância a respeito do mesmo. A participação estará condicionada à obtenção complementar da Habilitação prévia no sítio eletrônico para cada leilão específico, a ser concedida de acordo com os critérios de cadastro e segurança do leiloeiro, conforme normas regentes. Para garantir o bom uso do sítio eletrônico e a integridade da transmissão de dados, o(a) Juiz(a) da execução poderá determinar o rastreamento do número do IP da máquina utilizada pelo usuário para oferecer seus lances. Proteção de dados pessoais: o Leiloeiro Oficial nomeado, em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais-LGPD, somente realiza a coleta e tratamento de dados pessoais fornecidos pelo próprio titular ao cadastrar-se para participar do leilão, com a finalidade específica de identificar os proponentes, viabilizando o atendimento ao cliente e a realização de leilões de forma segura e prevenindo fraudes. Esses dados são mantidos em servidores seguros pela empresa responsável Desuelnecom Ltda e compartilhado com o respectivo Juízo de Direito do 4º Vara Cível e de Fazenda Pública de Macapá-AP para fins de faturamento dos bens arrematados ou ainda quando for obrigado a fazê-lo mediante lei ou ordem de autoridade judicial/administrativa. O Leiloeiro não coleta dados de cartões de crédito ou contas bancárias mormente porque os pagamentos das parcelas de arrematação são realizados pelo próprio adquirente e diretamente ao respectivo Juízo em conta vinculada ao pertinente processo, nem informações pessoais de caráter sensível, respeitando todas as regras de privacidade e uso de dados pessoais e de sigilo bancário, quando aplicável.

Da Legislação: Quem pretender arrematar, adjudicar, ou remir o dito bem deverá estar ciente de que à espécie aplicam-se os preceitos do Código de Processo Civil, bem como as condições constantes no presente edital. Prorrogação do leilão: nas datas designadas, sendo determinado feriado, ou houver indisponibilidade da comunicação eletrônica ou força maior que impossibilite totalmente a realização do leilão, será transferido o leilão público para o primeiro dia útil seguinte no mesmo local e à mesma hora em que teve início. Regras Gerais: 1) Lances não registrados eletronicamente, ou não conhecidos no leilão por recusa do leiloeiro, eventual queda de conexão do sistema e/ou de internet, não garantem direitos aos licitantes tendo em vista que a participação eletrônica está sujeita aos riscos naturais, às imprevisões, e às intempéries;... 3) A visitação livre poderá ser realizada de segunda-feira a sábado no horário comercial local, com anúncio do morador; 3.a) Constitui ônus processual do interessado verificar as condições do bem antes das datas designadas para a alienação judicial; os interessados terão o direito de visitação aos bens nos respectivos locais em que se encontram declarados neste edital, mesmo que depositados em mãos do Executado, devendo nessa hipótese ser apresentada cópia deste edital de leilão, ao qual se dá força de mandado judicial que possibilita o ingresso e a vistoria ao bem a ser alienado, devendo o agendamento da vistoria ser com antecedência razoável formalizado, por escrito, ao leiloeiro; 3.b) Sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC e de ensejar multa de R\$ 2.500,00(0) por cada resistência, cujo importe será destinado ao Exequente, caso o Executado, o Depositário, ou o vigia do imóvel impeça ou crie embaraços a visitação ao bem sob a sua guarda o interessado deverá peticionar ao juízo da execução requerendo ordem para a visitação acompanhado por Oficial de Justiça, pleito esse que será atendido na medida das possibilidades da Justiça, ficando desde logo autorizado o uso de força policial em caso de resistência ou obstrução aos auxiliares da Justiça, caso a providência se mostre necessária; 3.1) Fica ciente o adquirente de que o imóvel será vendido em caráter ad corpus, no estado documental, estrutural, de conservação, e de regularidade em que se encontrar à data do leilão público judicial e sem qualquer garantia, inclusive no que tange a qualquer espécie de eventual passivo ambiental, à situação civil, à registral perante o cartório de registro de imóveis onde está matriculado se o caso, sendo que as dimensões do imóvel mencionada nesse edital, catálogos e outros veículos de comunicação são de caráter secundário sendo assim meramente enunciativas e repetitivas tais referências às dimensões e demais dados caracterizadores do imóvel constantes na Certidão de Inteiro Teor da Matrícula expedida em 23.mai.2022 por Jersomil Helena Palheta Ferreira, Notária/Registradora do Serviço Notarial e Registral "Conceição", Único Ofício da Comarca de Chaves-PA, estando esta disponível nos autos do processo, isto é, o arrematante adquire os imóveis como se apresentam como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações físicas, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, alegar desconhecimento das condições, características, quantidade de unidades, e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear seja considerada inválida a aquisição no leilão público judicial ou pleitear abatimento proporcional do preço sob tais alegações, ou seja, em tais hipóteses não haverá complementação de área de qualquer espécie (útil, de construção, livre, de pastagens, de reservas florestais, etc) nem devolução do excesso, e nem poderá o adquirente imputar ao leiloeiro/juizo/Partes qualquer responsabilidade neste sentido; 3.1.a) Os bens poderão ser arrematados por quem oferecer maior lance não vil observando-se em tudo os dispositivos legais e na forma do presente edital... 3.2) É ônus exclusivamente do adquirente, de maneira irrevogável e irretirável, promover eventuais necessárias regularizações de qualquer natureza, ambientais inclusive, cumprindo ao mesmo quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, que tenham por objeto a regularização do imóvel junto a cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá portanto sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o leiloeiro/juizo/partes não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no registro imobiliário competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários; 3.3) O adquirente deverá se identificar previamente e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e situação enfitéutica, à pertinente legislação ambiental, ao uso do solo e zoneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do bem em leilão judicial, não ficando o leiloeiro/juizo/partes responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O leiloeiro/juizo/partes não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental; 3.4) Constitui assim ônus exclusivo do interessado a prévia vistoria e a verificação da realidade fática das condições atuais dos bens, não cabendo a essa Justiça ou ao leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto aos mesmos, a consertos, a reparos, etc; 3.4.1) Na hipótese de imóveis, caberá exclusivamente ao interessado previamente à oferta da proposta-lance identificar a exata localização geográfica do imóvel, se dispõe o mesmo de regular estado de conservação geral, a situação de posse do bem..., se há necessidade de retificação da área real do imóvel e/ou de seus azimutes/rumos, se a atual área efetivamente disponível/viável para exploração econômica está ou não em exata conformidade com o teor da pertinente Certidão de Inteiro Teor da Matrícula atualizada, pelo interessado previamente ao leilão providenciada junto ao CRI local, e com a legislação vigente aplicável à espécie, se possui ou não eventual sobreposição de área na propriedade, as questões pertinentes à existência e a todas as consequências sobre o imóvel ora em alienação judicial decorrentes de eventual contrato de promessa de compra e venda, e tudo o mais relacionado ao imóvel; 3.5) Fica assim desde já previamente estabelecido que todas as ponderações depreciativas/valorativas constatadas na vistoria prévia pelo interessado serão pelo Juízo consideradas como já incluídas na mensuração do valor do lance ofertado ao leiloeiro; não exercido pelo interessado o direito de vistoria mas ofertado lance, por si ou através de preposto, através de proposta escrita ou via internet, no leilão público será o lance considerado válido, irrevogável e irretirável, não podendo o adquirente alegar posteriormente que desconhecia quaisquer características do bem adquirido se teve a oportunidade de previamente o vistoriar e facultativamente não o fez, assumindo e aceitando assim os riscos daí decorrentes; ao sinalizar interesse, o adquirente formaliza para todos os fins de direito que tem prévio e pleno conhecimento detalhado do objeto adquirido no leilão e do estado de conservação atual do referido bem, o qual não possui qualquer garantia, sendo portanto inaceitável a escusa do pagamento integral sob argumentações similares, a exemplo de que o bem adquirido não estava nas condições que se imaginava eis que a presente alienação judicial se dará em caráter ad corpus; 4) Fica previamente ciente o adquirente que ao ofertar lance no leilão estará assumindo o risco de eventos decorrentes da ocupação irregular após a alienação judicial, tais como danos causados pelo eventual ocupante; 5) Os leilões serão realizados pelo Bel. Péricles Weber de Almeida, Leiloeiro Público Judicial juramentado... 6) A apresentação de proposta ao juízo não suspende o leilão e, se tempestiva, deverá ser tempestivamente encaminhada ao leiloeiro para apreciação e inserção do respectivo valor no sítio eletrônico caso supere o maior valor de lance eletrônico já ofertado ao bem... bem como do depósito de indenização pela desmobilização do leiloeiro, a ser paga pelo peticionante, desde logo fixada em R\$ 1.900,00 (...9.2) O pagamento da aquisição do bem, ou de sua primeira parcela se o caso, deverá ser realizado imediatamente após a assinatura do auto pelo adquirente e através de guia de depósito judicial identificado à disposição deste Juízo e vinculado ao respectivo processo; 9.2.1) Incumbe ao próprio interessado gerar diretamente no sítio eletrônico do TJAP as subsequentes guias de depósito, com valor corretamente atualizado, das quais após de quitadas deverá o adquirente juntar cópia legível nos autos do vinculado processo; 9.2.2) O saldo restante deverá ser pago em parcelas corrigidas monetariamente a serem recolhidas até o último dia útil de cada mês de vencimento, vencendo a primeira prestação do saldo no mês seguinte ao da efetivação do mandado de entrega/mandado de imissão na posse e da assinatura eletrônica judicial na carta de arrematação () ou outra data a critério do juízo; 9.2.3) ao ser expedida a carta o adquirente arcará também com o importe disposto na respectiva tabela de custas do tribunal, e deverá apresentar a prova de quitação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis/ITBI junto à Prefeitura Municipal da situação do bem... 9.2.4) O pagamento do lance poderá ser realizado à vista ou parcelado sendo que as ofertas de valor para aquisição em prestações deverão indicar as condições de pagamento do saldo e serão corrigidas pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor no período compreendido entre a data do encerramento do leilão e o último dia do mês anterior ao do pagamento; 9.2.4.1) Em caso de atraso do pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vindicadas, e o parcelamento será rescindido vencendo-se antecipadamente o saldo devido;... 10) Nos casos de arrematação de bens em leilão público judicial os bens serão adquiridos livres de quaisquer ônus ou gravames eventualmente existentes anteriormente à data do aperfeiçoamento da arrematação (), obrigando-se a arcar com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem posteriormente, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, sobre o preço da aquisição do respectivo bem; 10.1) Caberá ao interessado na aquisição verificar previamente ao leilão se há sobre o bem quaisquer outros ônus/débitos incidentes que eventualmente não constem dos autos; 11) Não será aceito desistência pelo adquirente ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste edital para se eximir das obrigações geradas eis que conforme supra expresso na respectiva cláusula o cadastramento no leilão implicará, ao usuário, na aceitação da integralidade (CNJ) das condições estipuladas no presente edital, ciente o mesmo de que a não apresentação ao leiloeiro, no ato do leilão, do comprovante de quitação do devido valor pertinente à aquisição pública judicial resultará em que... 11.1) a não-aperfeiçoada aquisição será automaticamente resolvida restando sem efeito para fins de alienação o eventual auto assinado pelo inadimplente adquirente, e na aplicação das penalidades cíveis e criminais àquele que der causa, dentre as quais as do art. 358 do Código Penal;... 11.2) Já o adquirente substituto caberá arcar com as mesmas disposições do item B.3 infra descrito; 11.3) Não honrado pelo adquirente ou por seu fiador o qual seja integral ou a entrada/sinal a que se obrigou, o que configurará desistência ou arrendimento por parte do mesmo, ficará este obrigado a pagar a título de multa o percentual de dez por cento em benefício do leiloeiro face ao evento assim frustrado, calculada sobre a avaliação atualizada do bem, perdendo nesse caso o proponente o sinal dado, conforme dispõe a norma especial, do qual poderá ser descontado pelo leiloeiro a multa retro estabelecida a título de indenização pelo tempo de trabalho despendido, de ressarcimento das despesas realizadas independentemente de comprovação documental, e de cláusula penal... 11.3.1) D) comunicação de Denúncia Criminal ao Ministério Público Estadual para adoção das providências legais cabíveis... Advertências Especiais: A) Não se inclui no valor do lance a comissão do leiloeiro, a qual será paga diretamente ao mesmo pelo adquirente/remiteante, ao final do leilão e à vista, salvo concessão formal por escrito do leiloeiro, sendo que em caso de atraso do pagamento serão acrescidos, a partir da data do leilão, atualização monetária pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor, juros moratórios legais, e multa de dez por cento tal qual como aplicável nas parcelas da arrematação; B) Caberá às partes e aos envolvidos a seguir descritos arcar com a remuneração ao leiloeiro equivalente ao percentual de oito por cento se imóvel rural, calculada sobre o valor da última avaliação atualizada monetariamente... B.1) A Executada, ou o Terceiro interessado se o caso, nas hipóteses de remição, formalização de acordo ou assunção de dívida, e ao adjudicante, caso esses atos sejam supervenientes à designação do leilão público; B.2) Ao Requerente, na remição de bem pelo executado, cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente, se o caso, assim como também na hipótese de desapropriação do bem por interesse público formalizada nos autos somente após a disponibilização desse edital de leilão no diário de justiça eletrônico; B.3) Ao Arrematante, ou a seu fiador se o caso, ao exequente-arrematante ocorrendo qualquer das hipóteses legais, ao adquirente substituto (11.2.1), e igualmente ao cônjuge, ao companheiro, ao descendente e ao ascendente do executado, à União, aos Estados e aos Municípios, na hipótese de leilão de bem tombado, porém calculadas nestas hipóteses retro sobre o valor do maior lance válido ofertado a cada bem, a título de comissão do leiloeiro... INTIMAÇÃO: 1) Pelo Presente, ficam intimados o(s) Exequentes, o(s) Executado(s), o(s) seu(s) sucessor(es) se o caso, o(s) corresponsável(éis), o(s) Credor(es) Hipotecário(s) e os demais regularmente averbados, Anticrético(s), Pignoratício(s) ou Fiduciário(s), o(s) Senhorio(s) Direto, o(s) Condômino(s), o(s) Usufrutuário(s), o(a) Locatário(a), os Confrontantes, os Assuntores, os respectivos cônjuges/companheiros se o caso e se houver, na(s) pessoa(s) de seu(s) respectivo(s) representante(s) legal(is), o(s) Promitente(s) Comprador(es), o(s) Promitente(s) Vendedor(es), o(s) Enfitenteu(s), o Concessionário de uso especial para fins de moradia, o Concessionário de direito real de uso, o Administrador Provisório do Espólio se o caso, o(s) sucessor(es) se o caso, o Administrador Judicial da Falência/Recuperação Judicial/Insolvência Civil, o(s) Arrendatário(s), o meiro, se o caso, o(s) sócio(s), os eventuais ocupantes, o(s) coproprietário(s), o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado ou com desapropriação por interesse público, de todos os termos deste edital, bem assim como dos termos da penhora e da avaliação atualizada dos bens realizados nos autos, para todos os fins de direito... 2) Fica(m) intimado(s) o Possuidor e/ou o Depositário Fiel, na pessoa de seu representante legal, de que se não entregar o(s) bem(ns) arrematado(s) incidirá, sob pena de responsabilidade patrimonial e de ser declarado Infiel Depositário se o caso, sem prejuízo de responsabilidade penal e da imposição de sanção... Por meio do presente edital, dá-se ciência que... B) todo aquele que tentar impedir, perturbar ou fraudar arrematação

judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito a penalidade prevista no art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da reparação do dano na esfera cível (...). Os lances terão horário previsto de fechamento (relógio disponível na seção "tela de lance" do Portal), sendo certo que, caso o Leiloeiro receba algum lance nos 03 (três) últimos minutos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá a 03 (três) minutos do encerramento do lote e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os Usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances.

PUBLICAÇÃO E DIVULGAÇÃO E para que chegue ao conhecimento do(s) executado(s) e dos terceiros interessados e não possam, no futuro, alegar ignorância a respeito, será o presente edital publicado na forma da Lei e afixado na íntegra no lugar de costume. Macapá/AP, 4 de julho de 2025.

RODRIGO MARQUES BERGAMO
Juiz de Direito