

Vara Única da Comarca de Carnaíba/PE

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **J.V.S. Construções Ltda.** (CNPJ 08.049.673/0001-48), **João Vianney da Silva** (CPF 248.981.124-04), **Eliane Marques dos Santos Oliveira** (CPF 764.100.804-68) e **Juliana Angela da Silva** (CPF 048.789.134-10), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Banco do Brasil**. Processo nº **0000100-69.2018.8.17.2460**.

O Dr. **Erasmus José da Silva Neto**, Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Carnaíba/PE, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **09/11/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **13/11/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **13/11/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **03/12/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCEPE sob nº 26700001850, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de

Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Um terreno localizado na Avenida Sebastião Anjo, s/n, no bairro Bela Vista, nesta cidade de Carnaíba - PE, à margem direita da estrada de acesso a PE-320, com área total de 1.990,00m² (um mil, novecentos e noventa metros quadrados), confrontando-se por todos os lados com o proprietário João Vianney da Silva. Imóvel objeto da matrícula 3845 do CRI de Carnaíba/PE.

Segundo laudo de avaliação ID 178018546, o imóvel possui as seguintes coordenadas geográficas 7°48'09.6"S e 37°47'58.1"W. O itinerário, tomando como ponto de partida o Fórum de Carnaíba, é o seguinte: seguir na direção norte, na Rua Francisco Ferreira, por 250 m; ao chegar à Avenida Sebastião Anjo (também conhecida como Rua Santa Luzia), continuar na direção norte por mais 100 m, até o entroncamento da Avenida Sebastião Anjo com a Rua Francisco Ferreira; e, nesse ponto, entrar à direita numa ruela, sem nome, não pavimentada; o imóvel estará à direita, 30m depois de entrar nessa ruela. O terreno é meio de quadra e está desocupado. A documentação considerada não indica a forma do terreno nem especifica o tamanho dos seus lados. O proprietário também alega não saber informar ao certo as delimitações, mas conjecturou ser um terreno retangular, de 100m de frente por 19,90m de lado. Consta da documentação apenas que tem uma área total de 1.990 m². O terreno está coberto de vegetação rasteira, possui topografia bastante acidentada, abaixo do nível do greide, com inclinações variáveis e altimetria diversa, apresentando declividades moderadas a acentuadas. O solo é predominante e altamente pedregoso, com presença de fragmentos rochosos e afloramentos, apresentando rocha matriz na superfície. Pela sua localização, aparenta ter vocação tanto comercial como residencial. É uma gleba urbanizável que pode ter seu aproveitamento eficiente por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento. Situado na Avenida Sebastião Anjo, s/nº, Bela Vista, Carnaíba/PE.

Ônus da Matrícula – Consta no R.2 (15/07/2016) hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A. Consta no R.3 (18/07/2019) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (julho/2024) – R\$422.875,00 que atualizada até setembro/2026 perfaz R\$464.735,99. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam a Executada, os coproprietários e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais.
Carnaíba, 17 de setembro de 2026.

Erasmu José da Silva Neto
Juiz de Direito