



**ESTADO DO AMAZONAS  
PODER JUDICIÁRIO**

Comarca de Manaus  
Juízo de Direito da 15ª Vara do Juizado Especial Cível

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E DE LEILÃO SIMULTÂNEO,  
PRESENCIAL E ELETRÔNICO.**

Processo nº: 0614747-09.2019.8.04.0015

Requerente: Condomínio Residencial Laranjeiras Village, CNPJ Nº  
24.632.786/0001-28.

Advogado: Christian Naranjo de Oliveira e NARANJO DE OLIVEIRA SOCIEDADE  
INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

Requerido: Antonio Aldenor Saunier Neto, CPF Nº 613.250.662-49.

Advogado: Adv. da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>

Credor Hipotecário: CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL, CNPJ Nº 00.360.305/0001-04.

Juiz Fiscalizador: Dr(a). Jaci Cavalcanti Gomes Atanzio

Data do Leilão: 04/04/2023.

Leiloeiros Judiciais - TJAM: Danielly Fernandes da Silva e Ricardo M. G. Oliveira

[danielly.silva@tjam.jus.br](mailto:danielly.silva@tjam.jus.br) / [ricardo.oliveira@tjam.jus.br](mailto:ricardo.oliveira@tjam.jus.br)

Contatos: WHATSAPP (92) 98112-4301 – 98408-5557

EDITAL DISPONÍVEL EM: <http://leiloes.tjam.jus.br>

Portal: [WWW.LEILOES.TJAM.JUS.BR](http://WWW.LEILOES.TJAM.JUS.BR)

---

**O(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a).** Jaci Cavalcanti Gomes Atanzio da 15ª Vara do Juizado Especial Cível, na forma da lei etc. **FAZ SABER** aos que o presente **EDITAL** virem ou dele tiverem conhecimento ou a quem possa interessar, que **às 10:00 horas do dia 04/04/2023** será levado a **PÚBLICO LEILÃO SIMULTÂNEO – PRESENCIAL E ELETRÔNICO através do portal de Leilões on-line do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas ([WWW.LEILOES.TJAM.JUS.BR](http://WWW.LEILOES.TJAM.JUS.BR)) e concomitantemente no Núcleo de Leilões Judiciais – NULEJ, localizado no Fórum Ministro Henoch Reis, 3º Andar, Setor 1, sito à Avenida Jornalista Humberto Calderaro Filho, S/Nº, Adrianópolis, nesta cidade, para venda e arrematação, os seguintes bens:**

**DESCRIÇÃO DO BEM:** 01 Apartamento no Condomínio residencial Laranjeiras Village, Ap. Nº 805, Torre F, localizado na Rua Benjamin Farah, 135 Bairro Flores, Manaus-Am. Contém no imóvel três quartos, sendo um com suíte, três banheiros, sala de estar/sala de jantar, cozinha, duas vagas de garagem, uma pequena varanda, registrado junto ao cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, e protesto de letras, matrícula nº 88.200.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais).

**ÔNUS, GRAVAMES OU CREDORES:** CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL, CNPJ Nº

**Núcleo de Leilões Judiciais – NULEJ, localizado no Fórum Ministro Henoch Reis, 3º Andar, Setor 1, sito à Avenida Jornalista Humberto Calderaro Filho, S/Nº, Adrianópolis, nesta cidade**



**ESTADO DO AMAZONAS  
PODER JUDICIÁRIO**

Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 15ª Vara do Juizado Especial Cível

**00.360.305/0001-04, Alienação Fiduciária.**

**FIEL DEPOSITÁRIO E LOCALIZAÇÃO DO BEM: Sr. Antônio Aldenor Sauner Neto, podendo ser encontrado no imóvel penhorado.**

**DATA/HORA: 04/04/2023 às 10:00 horas, em Primeira chamada para Lances Superiores ao valor da Avaliação e às 10:10 horas, em segunda chamada, para o recebimento de lances livres (Não sendo aceitos os lances que se enquadrem como Preço Vil - Art. 891 NCPC).**

**MODALIDADE: SIMULTÂNEO PRESENCIAL E ELETRÔNICO – PRAÇAS UNIFICADAS**

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

---

**Advertências:**

**CONDIÇÕES DA VENDA** – Será necessário realizar um pré-cadastro no site ([www.leiloes.tjam.jus.br](http://www.leiloes.tjam.jus.br)) com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro horas) da data dos leilões e 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.

**LANCES PELA INTERNET:** Os interessados em participar do leilão poderão dar lances, presencialmente (desde que o leilão seja simultâneo), no dia e hora marcados para a realização do leilão, ou pela internet, por intermédio do site [www.leiloes.tjam.jus.br](http://www.leiloes.tjam.jus.br). Nos leilões realizados exclusivamente pelo meio eletrônico, serão aceitos apenas lances eletrônicos, não havendo a possibilidade de ofertar lances presenciais.

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 Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde já isentos de qualquer responsabilidade.

**Os interessados em ofertar lances eletrônicos deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor.**

**Quem pretender arrematar ditos bens de forma presencial** deverá comparecer no local, no dia e hora mencionados, com seus documentos pessoais e respectivo comprovante de endereço. O pagamento do lance far-se-á em depósito bancário, à vista, o qual ficará à disposição deste Juízo, 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.

**Determinado pela PORTARIA Nº 900/2020 PTJ (TJAM) REPUBLICADA EM 28/07/2020 COM AS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA PORTARIA Nº 1.571/2020., o Arrematante pagará ainda 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro, a ser depositado na conta do FUNDO DE MODERNIZAÇÃO E REAPARELHAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO ESTADUAL – FUNJEAM, com fulcro no Art. 3º, VII, “g” da Lei 4.108 de 19/12/2014 c/c parágrafo único do Art. 884 do Código de Processo Civil Brasileiro.**

**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), através de **guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal através do site [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)**, no

**Núcleo de Leilões Judiciais – NULEJ, localizado no Fórum Ministro Henoch Reis, 3º Andar, Setor 1, sito à Avenida Jornalista Humberto Calderaro Filho, S/Nº, Adrianópolis, nesta cidade**



**ESTADO DO AMAZONAS  
PODER JUDICIÁRIO**

Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 15ª Vara do Juizado Especial Cível

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).

**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).**

O arrematante poderá adquirir o bem em parcelas, conforme art. 895 do NCPC, **contanto que o faça por escrito antecipadamente à Praça**, efetuando o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por restrição sobre o próprio bem. **As propostas à Vista sempre prevalecerão sobre as propostas de pagamento parcelado.**

O Arrematante que não efetuar o pagamento ou o depósito dos valores corretamente e dentro do prazo estabelecido, submeter-se-á as penalidades da Lei, sendo responsabilizado civil e criminalmente, além da proibição de participar em outros leilões ou praças, nos termos do art. 897 do CPC.

**Pessoas que podem arrematar** (art. 890 do NCPC Lei nº. 13.105 de 16 de março de 2015): É admitido a lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens.

**Pessoas que não podem arrematar** (art. 890 do NCPC Lei nº. 13.105 de 16 de março de 2015): tutores, curadores, testamentários, 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 esteja encarregados; Os advogados de qualquer das partes.

Todas as despesas respectivas à arrematação serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, como; a transferência do registro de propriedade do (s) bem(ns), a remoção, transporte, armazenagem, vistorias exigidas pelos órgãos competentes e guarda do (s) bem(ns), além de outros ônus indicados neste Edital;

O(s) executado(s) não poderá(ão) impedir os Leiloeiros e/ou representante legal de vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constrito(s), ficando desde já advertido de que a obstrução ou impedimento constitui crime (art. 330 do Código Penal), acompanhados ou não de interessados, podendo vistoriar e fotografar os bens, independentemente de acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara. É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do NCPC (Lei nº. 13.105, de 16 de março de 2015), ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso seja necessário.

O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontrar(em), não cabendo à Justiça e/ou aos leiloeiros quaisquer tipos de responsabilidades.

Poderá haver, a qualquer tempo, a exclusão de bens do **leilão**, independentemente de prévia comunicação.

No caso em que haja diversos bens, estes poderão ser arrematados separadamente, mas terá preferência, entretanto, ao lance que se propuser a arrematá-los todos, englobadamente. (art. 893 do NCPC).

**No caso de veículos, não são de responsabilidade do Arrematante os débitos anteriores relativos a IPVA, Licenciamento e Multas. (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;

**Núcleo de Leilões Judiciais – NULEJ, localizado no Fórum Ministro Hensch Reis, 3º Andar, Setor 1, sito à Avenida Jornalista Humberto Calderaro Filho, S/Nº, Adrianópolis, nesta cidade**



**ESTADO DO AMAZONAS  
PODER JUDICIÁRIO**

Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 15ª Vara do Juizado Especial Cível

**Ônus ou gravames:** Considerando-se que a expropriação judicial é forma de aquisição originária de propriedade, o imóvel será arrematado livre de débitos de natureza tributária ou "propter rem", que serão sub-rogados no valor da arrematação ou ônus que eventualmente gravem as respectivas matrículas (hipotecas, penhoras, arrolamento, etc.), cujo levantamento será providenciado pelo MM. Juízo da causa (Art. 908, parágrafo primeiro, CPC; art. 130, parágrafo único do CTN; e artigo 1.499 do CC).

**Eventuais despesas de arrematação, 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). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

Assinado o Auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretirável, 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).

**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.

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, 03 de fevereiro de 2023.**

**Dr(a). Jaci Cavalcanti Gomes Atanzio**

**Juiz(a) de Direito**

**Núcleo de Leilões Judiciais – NULEJ, localizado no Fórum Ministro Henoch Reis, 3º Andar, Setor 1, sito à Avenida Jornalista Humberto Calderaro Filho, S/Nº, Adrianópolis, nesta cidade**