



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE**  
**JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE JAPOATÃ/SE**  
Rua Getúlio Vargas, Bairro Centro, Japoatã/SE, CEP 49950000

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

**NÚMERO PROCESSO** 2022.751.01042      **NÚMERO ÚNICO** 0001008-32.2022.8.25.0046  
**AÇÃO** Execução de Título Extrajudicial  
**EXEQUENTE** BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A  
**EXECUTADO** FÉLIX DE ASSIS DA SILVA

**FAZ SABER** a todos quanto o presente **EDITAL** virem ou dele conhecimento tiverem ou a quem interessar possa, que, o **Leiloeiro Público Oficial, Sr. ADILSON BENTO DE ARAÚJO**, com registro na **JUCESE nº 015/2008** e **JUCEAL nº 016/2013**, levará a **PÚBLICA LEILÃO**, na modalidade **ELETRÔNICA**, com fulcro nos artigos 730 e 879 ao 903 do CPC/2015, através do site **www.abaleiloes.com.br**, o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo no período, como segue:

**1º LEILÃO**

**Início:** 13/11/2024 às 11:00hs

**Encerramento:** 20/11/2024 às 11:00hs

**2º LEILÃO**

**Início:** 20/11/2024 às 11:00hs

**Encerramento:** 27/11/2024 às 11:00hs

**O segundo somente será operado caso não haja oferta de lance no período do 1º leilão.**

Sobrevindo lance nos **3 (três)** minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em **3 (três)** minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, **Art. 16 da Resolução 12/2019 TJSE e Art. 21 da Resolução 236/2016 do CNJ.**

**BEM(NS): 1.1 - 01** (Um) imóvel denominado "SÍTIO CRUZ DE ROSA", localizado no Povoado Poxim, município de Japoatã, Estado de Sergipe, tendo área total do terreno de: 6,38 ha, o equivalente a 21,09 tarefas, Perímetro de 1.687,15m com as seguintes confrontações: ao Norte: medindo 403,56 m, confrontando-se com a Sra. Suely Barbosa Carvalho e o Sr. Antônio Ubaldo Ramos de Azevedo; ao Leste medindo, 320,56 m, confrontando-se com a Estrada de servidão de passagem que dá acesso ao povoado Poxim; ao Sul medindo 528,06 m, confrontando-se com a Estrada de servidão de passagem que dá acesso ao povoado Poxim; e ao Oeste medindo 34,97 m, confrontando-se com o Sr. José Augusto Martins. Matrícula n.º 6.818. Avaliado em R\$ 147.000,00 (Cento e Quarenta e Sete Mil Reais);

**1.2 - 01** (Uma) área de terra, medindo 9,75 hectares, equivalente a 32 tarefas, correspondente no LOTE 64-A, no Projeto de Colonização Ladeirashas, no município de Japoatã/SE, destinado a atividade agrícola, confrontando-se inicialmente do Marco A-181, do marco A-194, 14'30", noroeste 650m, lote 161-A, do marco A-194 ao marco A-195, 71'30", nordeste 45m, reserva 4, do marco A-195 ao marco A-123, 63°20', sudeste 278m, reserva 4: do marco A-183 ao marco A-182, 12°30', sudeste 408m lote 65-A, do marco A182 ao marco A-181, 39°50' sudeste 10m estrada XLIV. Matrícula n.º 7.004. Avaliado em R\$ 192.000,00 (Cento e Noventa e Dois Mil Reais)

**AValiação:** R\$ 339.000,00 (Trezentos e Trinta e Nove Mil Reais), **Lance Mínimo:** R\$ 169.500,00 (Cento e Sessenta e Nove Mil e Quinhentos Reais).

**DÉBITO:** R\$ R\$ 284.488,27 (Duzentos e Oitenta e Quatro Mil e Quatrocentos e Oitenta e Oito Reais e Vinte e Sete Centavos)

**Localização:** Lote 1.1 - SÍTIO CRUZ DE ROSA, Povoado Poxim, Japoatã/SE.  
Lote 1.2 - LOTE 64-A, Projeto de Colonização Ladeirinhas, Japoatã/SE

**ÔNUS:** Matrícula n.º 6.818 - R.4 - Hipoteca de 1º Grau em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A;  
**Matrícula n.º 7.004** - R.8 - Hipoteca de 1º Grau em favor do Banco do Estado de Sergipe; Av.9 - Penhora em favor do Banco do Estado de Sergipe;

Baseado no **Art. 130 do C.T.N.**, também aplicado a veículos por analógica, **Art. 1.499 do C.C., Art. 903, § 5º Inciso I e artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015 e Art. 141 Inciso II da lei 11.101/05**, a arrematação é **LIVRE DE ÔNUS**.

É responsabilidade do Arrematante/Adjudicante o valor apresentado acima referente as **Despesa Remoção e Estadia** quando o bem estiver depositado com o leiloeiro, **Art. 27 da RESOLUÇÃO 12/2019 TJSE e Art. 29 da RESOLUÇÃO 236/2016 CNJ**.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Em caso de arrematação 5% (cinco por cento), sobre o valor arrematado que será pago pelo arrematante; Em caso de Adjudicação 3% (três por cento) será paga pelo exequente; Em caso de remição ou acordo 3% (três por cento) será paga pelo executado e em **5% (cinco por cento)** se houver armazenagem do bem junto ao leiloeiro para todos os casos. O leiloeiro receberá sua comissão diretamente em conta por ele fornecida. **Art. 24 Decreto 21.981/32 Parágrafo Único, Art. 8 da RESOLUÇÃO 12/2019 TJSE e art. 884, Parágrafo Único do NCPC/2015 e Art. 7º §3º da RESOLUÇÃO 236/2016 CNJ**.

Tratando-se de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remí-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido, **Art. 902 do CPC**.

**CONDIÇÕES DO LEILÃO:** Quem pretender arrematar ditos bens deverá ofertar lances pela Internet através do sítio [www.abaleiloes.com.br](http://www.abaleiloes.com.br), devendo **os interessados efetuar cadastramento prévio** no prazo de **até 72 horas de antecedência do encerramento do leilão**, ficando responsável, cível e criminalmente pelas informações ali preenchidas, anexar os documentos informados no preenchimento do cadastro, aguardar a aprovação do cadastro que poderá levar até 48 horas, **obter a HABILITAÇÃO diretamente no leilão que queira participar**, e ofertar seus lances. O uso de login e senha é de inteira responsabilidade do interessado ao preencher seu cadastro, não podendo repassá-los para terceiros.

O interessado deve confirmar seus lances diretamente no site, sendo vencedor, pagar as quantias respectivas na data designada para a realização do leilão, assinar o AUTO DE ARREMATAÇÃO e apresentar ao leiloeiro acompanhado dos comprovantes de pagamento **no prazo de 24 horas após o leilão**.

O(A) Magistrado(a) assinará, de imediato, o AUTO DE ARREMATAÇÃO logo que apresentado ou juntado nos autos pelo leiloeiro, dando cumprimento ao **Art. 901 e Art. 903 do CPC**. Não havendo a assinatura do magistrado no prazo de **48 horas**, a assinatura será dada como tácita, efetivada.

É responsabilidade do interessado a verificação da existência de ônus eventualmente incidentes no bem, devendo efetivar busca junto a administradora do condomínio, cartórios e nos órgãos municipais estaduais e federais, Ônus esses que poderão ser sub-rogados no preço pago pelo arrematante, conforme **Art. 130 do CTN**.

É responsabilidade do interessado constituir advogado para representá-lo nos autos, caso necessário.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, conforme informações nos autos, **sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas reais condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais, devendo solicitar, nos autos a visita, se for o caso.**

**FORMA DE PAGAMENTO:** A arrematação será feita pela melhor oferta igual ou superior ao valor informado para cada situação, 1º ou 2º leilão, valor esse que é apresentado diretamente no site **www.abaleiloes.com.br** e será pago à vista, no ato do leilão conforme **Art. 892 do CPC** ou poderá ser parcelado, se autorizado, nos termos do **Art. 895 do CPC/2015**, Sendo **25%** pago no ato e os **75%** restante em até **30 vezes + correção monetária pelo INPC**, o vencimento da **1ª parcela ocorrerá 30 dias após a arrematação/leilão**, ficando o próprio bem, imóvel, com **hipoteca em favor do processo até a sua quitação**, havendo atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, o lance para pagamento à vista sempre prevalecerá, e **havendo autorização nas Execuções Fiscais promovidas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN)** o parcelamento seguirá os termos da **Portaria PGFN nº 79 de 03/02/2014**, Sendo o valor que exceder a dívida exequenda pago no ato e o restante parcelado em até **60 vezes no valor mínimo de R\$ 500,00 + juros pela taxa SELIC, acumulada mensalmente, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado**, o vencimento da 1ª parcela ocorrerá 30 dias após a arrematação/leilão, ficando o próprio bem, imóvel, com hipoteca em favor da **UNIÃO** até a sua quitação, havendo a falta de pagamento de quaisquer das prestações mensais implicará a imediata rescisão do parcelamento, vencendo-se antecipadamente o saldo devedor, ao qual será **acrescido o valor de 50% (por cento)** a título de multa de mora, conforme **Art. 98 §6º da Lei nº 8.212, de 1991**.

A quantidade de parcelas poderá ser menor em ambos os casos, sendo informado no próprio lote apresentado no site, **www.abaleiloes.com.br**, o total de parcelas admitidas.

**Havendo a possibilidade do parcelamento, esse será informado no próprio lote apresentado no site www.abaleiloes.com.br.**

O não pagamento pelo lance ofertado, não desobriga o arrematante ao pagamento da comissão do leiloeiro sendo este constituído em título executivo.

Ocorrendo a falta dos pagamentos, lance e/ou comissão, o Juízo decidirá sobre a aplicação dos **Art. 186 e 927 do Código Civil e Art. 335 do Código Penal**, na ocasião, será chamado o penúltimo licitante computado para ser o arrematante do lote em questão.

O prazo para o arrematante ter a documentação para a transferência do bem, nos casos de bens imóveis e veículos, bem como os mandados de entrega, é no mínimo 10 dias após a comprovação dos pagamentos e do Auto de Arrematação assinado por todos, conforme **Art. 903 § 2º do CPC**, não dependendo do leiloeiro para que sejam expedidos, devendo ser cobrados diretamente na unidade da Justiça responsável pelo leilão, podendo constituir advogado para isso.

Fica(m) intimado(s) pelo presente Edital o(s) Executado(s) e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), caso não tenha(m) sido encontrado(s) para a intimação pessoal, bem como o(s) credor(es) hipotecário(s)/fiduciário(s), acerca do Leilão designado, conforme **Art. 889 NCPC/2015**. E, para que ninguém alegue ignorância, é expedido o presente, que será juntado aos autos, publicado no endereço eletrônico **www.abaleiloes.com.br** e fixado no lugar de costume conforme **Art. 886, Inciso IV** e nos casos de **Execução Fiscal** será publicado em resumo, uma única vez, gratuitamente, como expediente judiciário, no órgão oficial, conforme **Art. 22 da LEF** e será afixado no local de costume. Dado e passado nesta Cidade de Japoatã/SE, aos 08 dias de Outubro de 2024.

**Juízo de Direito**