



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE
JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOSSA
SENHORA DO SOCORRO/SE

Rua Dr. Manoel dos Passos, Bairro Centro, N. Sra. Do Socorro/SE, CEP 49.150-006

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

NÚMERO PROCESSO 2016.881.01279 **NÚMERO ÚNICO** 0007474-31.2016.8.25.0053
AÇÃO Cumprimento de Sentença
EXEQUENTE ELDORADO SERVIÇOS COMBINADOS DE ESCRITÓRIO LTDA
EXECUTADO LUIZ EDUARDO DE MAGALHÃES, MARIA DE FÁTIMA MAIA DE MAGALHÃES e PERÍCIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

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: 29/05/2025 às 09:00hs

Encerramento: 05/06/2025 às 09:00hs

2º LEILÃO

Início: 05/06/2025 às 09:00hs

Encerramento: 12/06/2025 às 09:00hs

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) Terreno baldio destinado a construção, compreendendo os lotes 18, 19 e metade do 20, situado no Rua "K" CEP: 49.037-620, Bairro Atalaia Velha, Aracaju/SE. Com a frente para o poente medindo 30m de largura na frente, por 35m de extensão de frente a fundo, limitando pelo Sul com a metade do lote 20, pelo Norte com os fundos dos lotes 15, 16 e 17, e pelo Nascente (fundos) com os lotes 139, 140 e 141. Matrícula 39.392, Livro 2-RG no Cartório do 2º Ofício da comarca de Aracaju/SE. Avaliado em 1.495.000,00 (Um Milhão Quatrocentos e Noventa e Cinco Mil Reais); **1.2)** Uma Área de terras próprias e de marinha, localizado na Rodovia Ayrton Senna, Povoado Mosqueiro, Aracaju/SE. Limitando-se ao Sul com a Rodovia Ayrton Senna, ao Oeste com imóvel pertencente a quem de direito, ao leste com Residencial Rio Vermelho, ambos voltados para a Rodovia Ayrton Senna, ao Norte com terrenos pertencente a quem de direito. Matrícula 37.646, Livro 2-RG no Cartório do 2º Ofício da comarca de Aracaju/SE. Área devidamente cercado, desocupada e sem construções, tomada por vegetação nativa. Avaliado em R\$ 850.000,00 (Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)

AVALIAÇÃO: R\$ 2.345.000,00 (Dois Milhões, Trezentos e Quarenta e Cinco Mil Reais), **Lance Mínimo:** R\$ 1.641.500,00 (Um Milhão, Seiscentos e Quarenta e Um Mil e Quinhentos Reais).

DÉBITO: R\$ 4.356.425,53 (Quatro Milhões Trezentos e Cinquenta e Seis Mil Quatrocentos e Vinte e Cinco Reais e Cinquenta e Três Centavos)

Localização: 1.1) Rua "K" CEP: 49.037-620, Bairro Atalaia Velha, Aracaju/SE; 1.2) Rodovia Ayrton Senna, Povoado Mosqueiro, Aracaju/SE

ÔNUS:

Matrícula 39.392

Eventuais débitos de IPTU, os quais serão quitados com o fruto da arrematação, Art. 130 Parágrafo Único do CTN.

R.4 - Hipoteca em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A;

Av.6 - Averbação Premonitória no Processo 2016.881.01279, está ação;

R.7 - Penhora no Processo 2016.881.01279, está ação;

R.8 - Penhora no Processo 2016.881.01279, está ação;

Matrícula 37.646

Eventuais débitos de IPTU, os quais serão quitados com o fruto da arrematação, Art. 130 Parágrafo Único do CTN.

R.7 - Hipoteca em favor da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis, CNPJ 02.313.673/0001-27;

R.8 Cessão de obrigação em favor da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis, CNPJ 02.313.673/0001-27;

Av.9 - Averbação Premonitória no Processo 2016.881.01279, está ação;

R.10 - Penhora no Processo 2016.881.01279, está ação;

R.11 - Penhora no Processo 2016.881.01279, está ação;

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 §7º 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 lanços pela Internet através do sítio 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 lanços 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 e características, 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**

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 multará o arrematante faltoso em 20% do valor do lance ofertado, sendo distribuído da seguinte forma, 15% para o processo e 5% para o leiloeiro, ainda, 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 Aracaju/SE, aos 14 dias de Abril de 2025.

Juízo de Direito