



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE
JUIZO DE DIREITO DA VARA CÍVEL SANTO AMARO DAS BROTAS/SE
rav. Carlos Simeão, Bairro Centro, Santo Amaro das Brotas/SE, CEP 49780000

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

NÚMERO PROCESSO 2016.743.00583 **NÚMERO ÚNICO** 0000557-23.2016.8.25.0044

AÇÃO Cumprimento de sentença

EXEQUENTE JOÃO BOSCO ROSA CRUZ

EXECUTADO LUIZ HERMAN MANCILLA

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: 26/11/2025 às 11:00hs

Encerramento: 03/12/2025 às 11:00hs

2º LEILÃO

Início: 03/12/2025 às 11:00hs

Encerramento: 10/12/2025 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): 01 (Um) Imóvel residencial, com escritura registrada no Cartório de Maruim, localizado à Avenida Lourival Batista, nº 75, Centro, Santo Amaro das Brotas/SE. Localização conforme Google Earth Latitude 10° 47'16", longitude 37° 03'16". Edificado em alvenaria, com (03) três pavimentos, dimensões 5,60 metros frente, fundos 7,30 metros aproximadamente por 31 metros de comprimento, perfazendo aproximadamente 200,36 m2 pavimento térreo e 200,36 m2 1º (primeiro) andar, no 2º (segundo) andar aproximadamente 160,00 m2. Totalizando os três pavimentos aproximadamente 560,72m2. Boa localização no centro da cidade, com energia elétrica, água encanada, rua pavimentada com massa asfáltica, próximo a mercadinhos, farmácia, praça, escola, banco, igrejas, academia entre outros.

Imóvel composto por: 05 (cinco) quartos, 02 (duas) salas, 07 (sete) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) área de circulação, 01 (uma) piscina, 01 (um) quiosque, 01(uma) churrasqueira, 01 (um) salão para festas ou jogos, não possui quintal, 02 (duas) varandas, 01 (uma)) garagem, 04 (quatro) escadas, sendo duas para o 1º andar e duas para o 2º, 01(um) escritório com banheiro, 01 (um) corredor acesso lateral, 01 (uma) dispensa, Quartos com armários embutidos, portas em Vidro e espelhos (necessitando manutenção), o quarto principal com gesso a ser refeito devido infiltrações, algumas partes com fiação exposta, quarto no 2º andar com janelão em madeira a ser substituído e forro em madeira necessitando reparos. Cozinha com balcão em granito na cor preta em L, bancada da pia em granito com duas cubas em inox, revestida até a altura da laje. Área de serviço, revestida até altura do forro. Dos banheiros alguns com os revestimentos faltando partes, como também acabamento no forro ou reboco na laje. Piscina em fibra no 1º andar, com bomba, filtro e cascata, não verificado o funcionamento. Varanda 1º andar com parapeito em esquadria em alumínio, porta divisória para sala em esquadria de alumínio e vidros. Uma das escadas faltando revestimento, três sem corrimão e proteção parapeito. Salão para festas ou jogos, revestida em piso cerâmico, paredes e

janelas em vidro temperado, sanitário agregado, forro em madeira necessitando reparos. Churrasqueira e forno para pizza em tijolinho, com pia inox e balcão em granito. Agregado varanda com cobertura em telhas em amianto com sustentação em madeira, parapeito em alvenaria com revestimento cerâmico. Piso, telhado e revestimento necessitando reparos.

Imóvel necessitando manutenção nos armários embutidos dos quartos, gesso em algumas partes a serem refeitos, pintura em algumas paredes, partes do piso e revestimentos. Telhado em amianto, sustentado por madeiras apresentando infiltrações e falta de telhas, parte do forro em madeira a ser revisada, substituição de janela em madeira, canos aparentes e alguns metais sanitários serem colocados. No geral, imóvel bem localizado e conservação regular, com ressalvas as manutenções relatadas. Matrícula 096 do Cartório do Ofício Único da Comarca de Maruim/SE. Avaliado em R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte Mil Reais)

AVALIAÇÃO: 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte Mil Reais), **Lance Mínimo:** R\$ 210.000,00 (Duzentos e Dez Mil Reais)

DÉBITO: R\$ 16.857,84 (Dezesseis Mil e Oitocentos e Cinquenta e Sete Reais e Oitenta e Quatro Centavos)

Localização: Avenida Lourival Batista, nº 75, Centro, Santo Amaro das Brotas/SE

ÔNUS: Eventuais Débitos de IPTU, os quais serão pagos com o fruto da Arrematação;

R.6 - Penhora no Processo 2016.743.00585 - VC de Santo Amaro das Brotas/SE;

R.7 - Penhora no Processo 2016.743.00583 - VC de Santo Amaro das Brotas/SE, esta 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**, **Art. 141 Inciso II da lei 11.101/05** e **Art. 144-A § 5º do CPP**, 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 e § 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 lances 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 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**.

Uma vez apresentado os comprovantes de pagamento do Lance ou sinal da arrematação e a comissão do leiloeiro, conforme **Art. 901 § 1º do CPC**. O(A) Magistrado(a) assinará, de imediato, o AUTO DE ARREMATACÃO 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** 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.

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 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 da apresentação do Auto de Arrematação, nos autos, 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 Santo Amaro das Brotas/SE, aos 21 dias de Outubro de 2025.


Juízo de Direito