



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE
BARRA DOS COQUEIROS/SE

Rodovia Edilson Távora, S/N, Centro, Barra dos Coqueiros/SE, CEP 49140-320

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

NÚMERO PROCESSO 2023.900.02379 **NÚMERO ÚNICO** 0004386-76.2023.8.25.0008

AÇÃO Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE MÍRIAN NASCIMENTO COUTINHO

EXECUTADO OCEAN BARRA RESIDENCE 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	2º LEILÃO
Encerramento: 20/10/2026 a partir das 11:00hs	Encerramento: 27/10/2026 a partir das 11:00hs

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

A abertura do leilão ocorrerá, no mínimo, 5 dias antes do encerramento do leilão, momento em que os interessados poderão ofertar seus lances.

Havendo mais de um processo relacionado no site, www.abaleiloes.com.br, para o mesmo dia e horário, esses serão distribuídos/organizados em lotes, leilão unificado, assim o encerramento de cada lote respeitará sua ordem, o que resultará no fechamento após o horário determinado.

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) Empreendimento denominado "OCEAN BARRA RESIDENCE" situado na Rodovia Estadual SE-100, s/n, Povoado Capuã, Barra dos Coqueiros/SE. Área do terreno 107.407,21m², Área verde total 10.740,72m² (10% da área) Composto pela Quadra A com total de 121 lotes; Quadra B com total de 121 lotes e; Quadra C com total de 53, totalizando 295 unidades. conforme Matrícula 12.840, Livro 2-RG, Comarca de Barra dos Coqueiros/SE.

R - 3 - 12840. Protocolo nº 25079. Em 4 de outubro de 2021. **INCORPORAÇÃO**. Nos termos do requerimento particular datado de 27/09/2021. **OBJETO DA INCORPORAÇÃO:** O OCEAN BARRA RESIDENCE será implantado em área de terreno próprio, medindo 10,7407 hectares, situado à Rodovia Estadual SE-100, s/n, Lote 4.3, desmembramento do Sítio Arrebancado, Povoado Capuan, Barra dos Coqueiros/SE. O OCEAN BARRA RESIDENCE possuirá 295 lotes, sendo: 1) Área total construída: 3.935,72 m²; 2) Área verde total: 10.740,72-10%; 3) Área total das Faixas de Proteção das Lagoas: 1.950,00 m²; 4) Área loteada: 59.000,00 m²; 5) Área das ruas: 18.753,00 m²; 6) Área de passeios: 11.959,12 m²; 7) Índice de Permeabilidade: 31%; 8) Taxa de ocupação: 3,48%; Coeficiente de aproveitamento: 2,08. **ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS DO EMPREENDIMENTO:** A obra será composta por 295 (duzentos e noventa e cinco) lotes, guarita com WC (Masc/Fem/Aces), Sala de Espera com WC. (Masc/Fem/Aces), Administrativa com WC. (Masc/Fem/Aces); e Depósito; Casa de Gerador; Estação de Tratamento de Esgoto; Casa de Lixo Orgânico e Inorgânico; Salão de Festas 01; Térreo

com Banheiros (Masc/Fem/Aces), Elevador, Escada, Cozinha, Despensa, Sala de Descanso Superior com Area Comum Social/Lazer/Descanso/Mirante; Salão de Festas 02; Salão de Jogos; Banheiros (Masc/Fem/Aces); Copa/Cozinha; Espaço Pet; Salão de Festa 03; com Banheiro (Masc/Fem/Aces); Pista de Cooper; Quadra Poliesportiva; Quadra de Saibro; Academia Coberta no Pavimento Térreo com Banheiros (Masc/Fem/Aces); Elevador e Escada; Pavimento Superior; Quadra de Squash; Estar e Banheiros; (Masc/Fem/Aces); Area Verde; Estacionamento Interno; Piscina de Raia Olímpica; Piscina adulta e infantil; Bar molhado na piscina; Bar Temático Exclusivo Área da Piscina no Pav. Térreo; Escada; Elevador; Pav. Superior com Sauna; Espaço ZEN; Elevador; Banheiro (Masc/Fem/Aces); Deck para Acesso a Praia com Redaria.

Avaliado em R\$ 3.298.000,00 (Três Milhões, Duzentos e Noventa e Oito Mil Reais)

AValiação: R\$ 3.298.000,00 (Três Milhões, Duzentos e Noventa e Oito Mil Reais), **Lance Mínimo:** R\$ 1.649.000 (Um Milhão, Seiscentos e Quarenta e Nove Mil Reais).

VALOR DA AÇÃO: R\$ 20.628,42 (Vinte Mil, Seiscentos e Vinte e Oito Reais e Quarenta e Dois Centavos)

Localização: Rodovia Estadual SE-100, s/n, Povoado Capuã, Barra dos Coqueiros/SE

ÔNUS: Débito de IPTU no valor de R\$ 497.707,20;

Av.7 - Indisponibilidade de Bens no Processo 00003940320235200007 7ª VT de Aracaju/SE;

Av.8 - Indisponibilidade de Bens no Processo 00003411920235200008 8ª VT de Aracaju/SE;

Av.9 - Indisponibilidade de Bens no Processo 00003403420235200008 8ª VT de Aracaju/SE;

Av.10 - Indisponibilidade de Bens no Processo 00003759120235200008 8ª VT de Aracaju/SE;

R.12 - Penhora no Processo 0000340-34.2023.5.20.0008 8ª VT de Aracaju/SE;

Av.13 - Indisponibilidade de Bens no Processo 00050180520238250008 2ª VC e Criminal de Barra dos Coqueiros/SE;

Av.14 - Indisponibilidade de Bens no Processo 00010272920235200002 2ª VT de Aracaju/SE;

Av.15 - Indisponibilidade de Bens no Processo 00003327220235200003 3ª VT de Aracaju/SE;

R.16 - Penhora no Processo 2023.136.01714 6ª VC de Aracaju/SE;

R.17 - Penhora no Processo 0000394-03.2023.5.20.0007 7ª VT de Aracaju/SE;

Av.18 - Indisponibilidade de Bens no Processo 00002054320235200001 1ª VT de Aracaju/SE;

Av.19 - Indisponibilidade de Bens no Processo 08026680320244058500 4ª VF de Aracaju/SE;

R.20 - Penhora no Processo 2023.102.01836 2ª VC de Aracaju/SE;

R.21 - Penhora no Processo 2024.105.00954 5ª VC de Aracaju/SE

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**.

O presente leilão recai sobre a **integralidade do imóvel de matrícula nº 12.840** (2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Barra dos Coqueiros/SE — Empreendimento “Ocean Barra Residence”, Rodovia Estadual SE-100, s/n, Povoado Capuã, composto pelas Quadras A, B e C, totalizando 295 unidades), o qual responde por **pluralidade de execuções** ajuizadas em face de OCEAN BARRA RESIDENCE LTDA.

Sendo **único o bem e única a sua alienação**, realiza-se **um único leilão mediante um único edital**, ficando o produto da arrematação depositado em juízo para rateio entre os credores conforme a ordem das penhoras e as preferências legais (arts. 797, parágrafo único, 908 e 909 do CPC).

Tal rateio somente será operado após as formalidades do **Art. 901 e 903** ambos do **CPC**.

A presente alienação abrange as seguintes execuções em trâmite na Comarca da Barra dos Coqueiros/SE:

Nº do Processo	Nº Único (CNJ)	Vara	Classe
202390001739	0003194-11.2023.8.25.0008	1ª	Execução de Título Extrajudicial
202390002219	0004096-61.2023.8.25.0008	1ª	Execução de Título Extrajudicial
202390002379, esta ação	0004386-76.2023.8.25.0008	1ª	Execução de Título Extrajudicial
202390002568	0004702-89.2023.8.25.0008	1ª	Execução de Título Extrajudicial
202490001114	0005136-10.2024.8.25.0084	1ª	Execução de Título Extrajudicial
202590002073	0006758-27.2025.8.25.0008	1ª	Cumprimento de Sentença
202690000529	0001482-78.2026.8.25.0008	1ª	Cumprimento de Sentença
202490200740	0001585-56.2024.8.25.0008	2ª	Execução de Título Extrajudicial
202590201105	0004025-88.2025.8.25.0008	2ª	Execução de Título Extrajudicial
202690200091	0000298-87.2026.8.25.0008	2ª	Cumprimento de Sentença
202690200488	0001476-71.2026.8.25.0008	2ª	Cumprimento de Sentença
202690201161	0003496-35.2026.8.25.0008	2ª	Cumprimento de Sentença
202690201441	0004285-34.2026.8.25.0008	2ª	Cumprimento de Sentença
202490301839	0005808-52.2024.8.25.0008	3ª	Execução de Título Extrajudicial
202490301846	0005816-29.2024.8.25.0008	3ª	Execução de Título Extrajudicial
202490301892	0005881-24.2024.8.25.0008	3ª	Execução de Título Extrajudicial
202590302262	0005081-59.2025.8.25.0008	3ª	Cumprimento de Sentença

COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% (cinco por cento), sobre o valor arrematado que será pago pelo arrematante; Havendo Adjudicação no período do leilão, **3% (três por cento)** sobre o valor da adjudicação que será paga pelo exequente/adjudicante;

O leiloeiro receberá sua comissão diretamente em conta por ele fornecida. **Art. 24 Decreto 21.981/32**
Parágrafo Único, TJSE e art. 884, Parágrafo Único do CPC/2015.

Taxa Administrativa (Princípio da Causalidade): Havendo remição ou acordo, **3% (três por cento)** sobre o valor da dívida/acordo que será paga pelo executado e em **5% (cinco por cento)** se houver armazenagem do bem junto ao leiloeiro para todos os casos. **Art. 8 da RESOLUÇÃO 12/2019 e Art. 7º § 3º e § 7º da RESOLUÇÃO 236/2016 CNJ.**

Tratando-se de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-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**, fica autorizado a expedição da Carta de Arrematação ou o Mandado de Entrega e o respectivo Mandado de Imissão na Posse.

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 em

virtude do cumprimento do **Art. 901 § 1º do CPC**. Tornando a assinatura do Magistrado(a) mera formalidade sanável.

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**.

O Leiloeiro Oficial, por ocasião do leilão, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.

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

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, dimensões 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**, **não ocorrendo lance para pagamento à vista**, se autorizado, o lance poderá ser parcelado 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 registro de hipoteca em favor do processo até a sua quitação. A primeira parcela será paga 30 dias após a data do encerramento do leilão, para o pagamento de cada parcela, **O ARREMATANTE**, deverá realizar o calculo da correção do valor da parcela, conforme indexador informado no Auto de Arrematação, diretamente no site www.tjse.jus.br e com o valor corrigido emitir a guia para pagamento. Esse procedimento deverá ser feito, **PELO ARREMATANTE**, antes do vencimento de cada parcela. havendo atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da(s) parcela(s) inadimplida(s) com as parcelas vincendas, o lance para pagamento à vista sempre prevalecerá, dessa forma, ocorrendo oferta de lances para pagamento à vista, o parcelamento será encerrado

A quantidade de parcelas poderá ser menor, 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 com lance válido para ser o arrematante do lote em questão.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que faz-se necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante,

principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

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. 901 § 1º e 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 os eventuais coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, promitente comprador/vendedor, União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do **art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015** e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no **art. 826 do Código de Processo Civil/2015**. E, para que ninguém alegue ignorância, é expedido o presente, que será juntado aos autos e publicado no endereço eletrônico **www.abaleiloes.com.br** 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**.

Dado e passado nesta Cidade de Barra dos Coqueiros/SE, aos 21 dias de Setembro de 2026.

Juízo de Direito