



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE
JUÍZO DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU/SE
Av. Pres. Tancredo Neves, Bairro Capucho, Aracaju/SE, CEP 49080470

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

NÚMERO PROCESSO 2014.120.04578 **NÚMERO ÚNICO** 0019143-34.2002.8.25.0001
AÇÃO Execução Fiscal
EXEQUENTE MUNICÍPIO DE ARACAJU/SE
EXECUTADO MANOEL MESSIAS FILHO

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

Encerramento: 06/08/2026 às 09:00hs

2º LEILÃO

Encerramento: 13/08/2026 às 09:00hs

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 lote no leilão, o encerramento de cada lote respeitará sua ordem, podendo ocorrer o 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) imóvel residencial e comercial situado na Rua São Luiz nº 100, Bairro Industrial – Aracaju. Todavia, o Meirinho verificou que o imóvel possui de área construída 1.101,6m², área total do terreno 1.318,28m². Ademais, tal imóvel situa-se do lado da sombra, em uma zona urbanizada, bem localizado, composto por três pavimentos: no térreo, há um escritório com um banheiro, 1 sala de espera, um galpão composto pela oficina, dois banheiros, uma estufa de pintura de carros. No pavimento superior situado na frente do imóvel contém um apartamento residencial composto por duas salas, dois quartos, sendo um suíte, uma cozinha, varanda e um terraço em construção, já no pavimento superior situado no fundo da oficina contém um depósito. Ademais, ressalte - se ainda que o imóvel em questão se trata de um imóvel residencial e comercial situado em uma rua, bem como, os seus aspectos urbanísticos do local onde está localizado o presente imóvel, quais sejam: shopping, supermercado, farmácia, praça, escola, banco, padaria, posto de saúde, academia, hospital, como também, registre-se o tamanho do imóvel e suas benfeitorias, o seu bom estado e os parâmetros de mercado. Matrícula 7738, Cartório do 11º Ofício da Comarca de Aracaju/SE. Avaliado em R\$ 1.543.072,55 (Um Milhão, Quinhentos e Quarenta e Três Mil, Setenta e Dois Reais e Cinquenta e Cinco Centavos).

OBSERVAÇÃO: A divergência existente entre a área constante na matrícula imobiliária (1.295,50 m²) e a área registrada no cadastro municipal (1.318,28 m² de terreno e 1.101,63 m² de área construída), fica

advertido expressamente aos licitantes que a regularização documental e a averbação das benfeitorias existentes correrão por conta e risco exclusivos do arrematante.

AValiação: R\$ 1.543.072,55 (Um Milhão, Quinhentos e Quarenta e Três Mil, Setenta e Dois Reais e Cinquenta e Cinco Centavos)., **Lance Mínimo:** R\$ 771.536,28 (Setecentos e Setenta e Um Mil e Quinhentos e Trinta e Seis Reais e Vinte Oito Centavos).

DÉBITO: R\$ 436.311,90 (Quatrocentos e Trinta e Seis Mil e Trezentos e Onze Reais e Noventa Centavos)

Localização: Rua São Luiz nº 100, Bairro Industrial – Aracaju/SE.

ÔNUS: R.4 - Hipoteca Censual e sem concorrência em favor do Banco do Brasil S/A;
Av.15 - Indisponibilidade de Bens no Processo 0806312-61.2018.4.05.8500 - 4ª VF de Aracaju/SE;
Av.16 - Penhora no Processo 0806312-61.2018.4.05.8500 - 4ª VF de Aracaju/SE;
Av.17 - Penhora no Processo 0806312-61.2018.4.05.8500 - 4ª VF de Aracaju/SE;
Av.20 - Penhora no Processo 0802197-84.2024.4.05.8500 - 4ª VF de Aracaju/SE;
AV.21 - Penhora no Processo 2014.120.04578 - 22ª 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**.

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 adjudicação que será paga pelo exequente;

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 remissão 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 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**, 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**.

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, 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 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 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 Aracaju/SE, aos 19 dias de Junho de 2026.

Juízo de Direito