TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE ESTÂNCIA/SE
Av. Tenente Eloi, Bairro Centro, Estância/SE, CEP 49200000

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

NÚMERO PROCESSO	2023.515.02800	**NÚMERO ÚNICO**	0006985-28.2023.8.25.0027
AÇÃO	Execução de Título Extrajudicial		
EXEQUENTE	CONDOMÍNIO FAZENDA REAL RESIDENCE II		
EXECUTADO	FRANCISCO ANTÔNIO SOARES PINHEIRO		

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: 19/11/2026 a partir das 11:00hs	**Encerramento**: 26/11/2026 a partir das 11:00hs

O segundo leilão somente será operado caso não haja oferta de lanço 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) lote de terra de nº 661, na quadra 25, integrante do Condomínio Fazenda Real Residence II, Praia do Abais, nesta urbe, área litorânea, medindo 15 m (Quinze) metros de largura de frente e fundo, por 25 m de comprimento em ambos os lados, equivalente a 375m2 (Trezentos e Setenta e Cinco Metros Quadrados). O presente imóvel possui rua pavimentada, meio-fio, como também possui esgotamento de águas pluviais, possuindo posteamento com energia elétrica. O presente imóvel possui em seu condomínio piscina, salão de jogos, brinquedoteca, dentre outras benfeitorias e áreas de lazer. Avaliado em R$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais)

AVALIAÇÃO: R$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais)., **Lance Mínimo:** R$ 56.000,00 (Cinquenta e Seis Mil Reais).

VALOR DA AÇÃO: R$ 5.645,19 (Cinco Mil Seiscentos e Quarenta e Cinco Reais e Dezenove Centavos)

Localização: Lote de terra de nº 661 da Quadra 25, integrante do Condomínio Fazenda Real Residence II, Praia do Abaís, Estância/SE

ÔNUS: Débito de IPTU no valor de R$ 2.164,94, os quais serão quitados com o fruto da arrematação, Art. 130 do CTN;

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 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 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**.

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 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 lanço 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 Estância/SE, aos 13 dias de Outubro de 2026.

Juízo de Direito