



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE  
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE  
PROPRÍÁ/SE**

Av João Barbosa Porto, Bairro Bela Vista, Propriá/SE, CEP 49900000

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

**NÚMERO PROCESSO** 2009.560.00366      **NÚMERO ÚNICO** 0001099-28.2009.8.25.0063  
**AÇÃO** Execução Fiscal  
**EXEQUENTE** ESTADO DE SERGIPE  
**EXECUTADO** ISAURA SABINO RIBEIRO CHAVES ALVES; RR EMPREENDIMENTOS  
COMERCIAIS 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**

**Encerramento:** 06/05/2026 às 10:00hs

**2º LEILÃO**

**Encerramento:** 13/05/2026 às 10:00hs

**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.

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):** Apartamento nº 101, Bloco B do Edifício SAINT HONORÉ, integrante do Condomínio Saint Michel e Saint Honoré, situado na Avenida Celso Oliva, esquina da Rua Álvaro Silva, nº 321, no bairro Treze de Julho, Aracaju/SE, duas vagas na garagem sob nº. 66 e 71. O apartamento nº. 101 do Edifício Saint Honoré, é composto de sala de estar, sala de jantar, jardim de inverno, três quartos (sendo um suíte), dois banheiros sociais, gabinete, vestíbulo, hall, íntimo, lavabo cozinha, área de serviço, quarto e banheiro para empregada. Dito o apartamento tem uma área privativa de 197m<sup>2</sup>; área comum 112,96m<sup>2</sup>; área total de 310,48m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,02083. Matrícula 12.774 no Cartório do 6º Ofício da Comarca de Aracaju/SE. Avaliado em R\$ 650.000,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil Reais)

**AVALIAÇÃO:** R\$ 650.000,00 (Quinhentos e Setenta Mil Reais), **Lance Mínimo:** R\$ 390.000,00 (Trezentos e Quarenta e Dois Mil Reais).

**DÉBITO:** R\$ 130.292,31 (Cento E Trinta Mil E Duzentos E Noventa E Dois Reais E Trinta E Um Centavos)

**Localização:** Apartamento nº 101, Bloco B do Edifício SAINT HONORÉ, Condomínio Saint Michel e Saint Honoré, Avenida Celso Oliva, esquina da Rua Álvaro Silva, nº 321, no bairro Treze de Julho, Aracaju/SE

**ÔNUS:** Débitos de IPTU no valor de R\$ 48.793,51;

Débito de Condomínio no valor de R\$ 111.824,02

R.3 - Hipoteca de 1º Grau em favor do Banco do Brasil S/A;

R.4 - Hipoteca de 2º Grau em favor do Banco Bilbao Vizcaya Brasil;

R.5 - Hipoteca e Fidejussória em favor do Banco do Brasil S/A;

AV.8 - Penhora no Processo 2001.107.00404 - 7ª VC de Aracaju/SE;

AV.9 - Penhora no Processo 2014.122.00497 - 22ª VC de Aracaju/SE;

AV.10 - Indisponibilidade promovido pela 4ª Vara Federal de Aracaju/SE;

AV.11 - Indisponibilidade no Processo 2009.560.01375 - 1ª VC e Crim. de Propriá/SE;

R.12 - Penhora no Processo 2009.560.00366 1ª VC e Criminal de Propriá/SE;

R.13 - Penhora no Processo 2022.107.00594 - 7ª 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**.

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:** 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 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 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, concertos 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** 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 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 Propriá/SE, aos 06 dias de Abril de 2026.

**Juízo de Direito**