



## 4º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU

Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, Nº 170 - (DIA), Inácio Barbosa, Aracaju/SE  
(79) 3234-5538 - Email: [4jec.aracaju@tjse.jus.br](mailto:4jec.aracaju@tjse.jus.br)

### EDITAL DE LEILÃO

**PROCESSO:** 201940403362

**EXEQUENTE(S):** CONDOMINIO RESIDENCIAL ECOVILLE CLUB

**EXECUTADO(S):** ANTÔNIO CARLOS SANTOS AZEVEDO

#### DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES

**1º LEILÃO:** 09/08/2021 às 09h00min

**2º LEILÃO:** 30/08/2021 às 09h00min (Na hipótese de não haver licitante no 1º leilão)

**OBS:** Se no 1º Leilão o bem não alcançar lance igual ou superior à importância da avaliação, R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil), seguir-se-á sua alienação em 2º leilão, no mesmo local, e onde será admitido o maior lance ofertado, ressalvada a hipótese de preço vil, este caso, considerado pelo Juízo inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação, correspondente a R\$ 256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil reais).

**LOCAL DO LEILÃO:** Eletronicamente através do site [www.lances.com.br](http://www.lances.com.br)

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Apartamento nº. 501, Edifício Alameda Ville (Torre A), Condomínio Ecoville Club, localizado na Rua Engenheiro Antônio Gonçalves Soares, nº. 135, bairro Luzia, Aracaju/SE. O apartamento é constituído de sala de estar/jantar, varanda, circulação, 03 (três) quartos (sendo 01 suíte), 01 sanitário social, cozinha/área serviço e área para central de ar-condicionado tipo split, com área total de 125,63m<sup>2</sup>, sendo 71,46m<sup>2</sup> de área real privativa e 54,17m<sup>2</sup> de área real comum e fração ideal de terreno 0,005454. Matrícula nº. 68.492, Cartório do 5º Ofício, 2ª Circunscrição Imobiliária da comarca de Aracaju/SE.

**DEPOSITÁRIO:** Condomínio Residencial Ecoville Club.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil) nos termos do Auto/Termo de Penhora e/ou Laudo de Avaliação às fls. 120-124 dos autos, confeccionado pelo(a) Oficial de Justiça Vânia Silva dos Santos.

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O bem poderá adquirido à vista, em única parcela, através de depósito judicial ou por meio de parcelamento, salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, nos termos do Art. 895 do Código de Processo Civil.

Ainda, caberá o pagamento de comissão, com fundamento no art. 24 do Decreto nº 21.981/1932, em 5% (cinco por cento) na hipótese de arrematação, sobre o valor desta, a ser arcada pelo arrematante; 5% (cinco por cento), no caso de adjudicação, a ser suportada pelo credor; pelo executado em 3% (três por cento) sobre o valor da execução ou do acordo, nos processos em que tenha havido pagamento da dívida ou realizado acordo após a publicação do edital, e em 5% (cinco por cento) se houver armazenagem do bem, nos termos do Art. 8º da Resolução nº 12/2019 do Tribunal de Justiça de Sergipe.



## 4º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU

Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, Nº 170 - (DIA), Inácio Barbosa, Aracaju/SE  
(79) 3234-5538 - Email: [4jec.aracaju@tjse.jus.br](mailto:4jec.aracaju@tjse.jus.br)

A arrematação deverá ser paga através de guia de depósito judicial, cuja emissão é de responsabilidade do arrematante, que poderá obter auxílio junto ao leiloeiro em caso de dúvida quanto ao seu preenchimento.

### ÔNUS:

**A) DÍVIDA DE IPTU** junto a SEMFAZ do Município de Aracaju, em relação a inscrição cadastral nº. 27-01-001-0916-01-017/120936 valor de **R\$10.412,16** (dez mil e quatrocentos e doze reais e dezesseis centavos), referente aos exercícios de 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, que se sub-rogarão no produto da arrematação em caso de venda, nos termos do artigo 130 do CTN;

**B) DÍVIDA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.6)** constituída e registrada às margens da matrícula nº. 68.492, Livro RG-02, na 2ª Circunscrição Imobiliária da comarca de Aracaju, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de **R\$504.628,12** (quinhentos e quatro mil e seiscentos e vinte e oito reais e doze centavos), conforme demonstrativo de débito às Fls. 185-188 dos autos;

**C) DÍVIDA DE TAXAS DE CONDOMÍNIO** em **R\$60.848,45** (Sessenta mil oitocentos e quarenta e oito reais e quarenta e cinco centavos), conforme demonstrativo de débito às fls.296-303 dos autos;

**C.1)** Tramita no 10º Juizado Especial Cível o cumprimento de sentença nº. 202041101205, referente as taxas de 11/2015 até 02/2016, relativo a **R\$4.427,53** (quatro mil e quatrocentos e vinte e sete reais e cinquenta e três centavos);

**C.2)** Tramita no 4º Juizado Especial Cível o cumprimento de sentença nº. 201940403362, referente as taxas de 03/2016 a 05/2017, no valor de **R\$13.552,11** (treze mil e quinhentos e cinquenta e dois reais e onze centavos);

**C.3)** Tramita na 1ª Vara Cível a Execução de Título Extrajudicial nº. 201810100374, referente as taxas de 06/2017 a 02/2018, no valor de **R\$7.891,77** (sete mil e oitocentos e noventa e um reais e setenta e sete centavos);

**C.4)** Tramita na 7ª Vara Cível a Execução de Título Extrajudicial nº. 201910700610, referente as taxas de 03/2018 a 06/2021, no valor de **R\$34.977,04** (trinta e quatro mil e novecentos e setenta e sete reais e quatro centavos);

**OBSERVAÇÃO PARA OS ARREMATANTES:** De acordo com a decisão proferida no expediente de 18/06/2021 (Fls. 288 dos autos) o Juízo traçou o seguinte entendimento quanto a responsabilidade do arrematante no pagamento das dívidas das taxas de condomínio, IPTU e de financiamento garantido com alienação fiduciária. Atente-se: *“Assim, determino que conste no edital que os débitos tributários (IPTU) pendentes até a arrematação sub-roguem-se no preço pago pelo imóvel, na forma do parágrafo único do artigo 130 do CNT; determino, ainda, que as dívidas condominiais preexistentes à arrematação sub-roguem-se no preço do lance pago pelo bem, na forma do artigo 908, § 1º do CPC; O saldo restante servirá para quitar a dívida fiduciária. Inexistindo a quitação do saldo devedor continua o devedor fiduciante obrigado pelo restante da dívida, nos termos do art. 1.366 do CC.*



#### **4º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, Nº 170 - (DIA), Inácio Barbosa, Aracaju/SE  
(79) 3234-5538 - Email: [4jec.aracaju@tjse.jus.br](mailto:4jec.aracaju@tjse.jus.br)

**ADVERTÊNCIAS:** **1)** O leilão será realizado exclusivamente pela modalidade eletrônica e/ou presencial, conforme determinação judicial. **2)** O interessado em participar do leilão via internet deverá cadastrar-se previamente no site [www.lancese.com.br](http://www.lancese.com.br), com antecedência mínima de 24 horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que fornecerá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico. **3)** Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar para o e-mail do Leiloeiro Oficial – Valério César de Azevedo Déda [contato@lancese.com.br](mailto:contato@lancese.com.br), os documentos a seguir transcritos: se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva. **4)** A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado, ficando a aludida aprovação, condicionada aos critérios e parâmetros estabelecidos pelo juízo responsável pelo evento ou leiloeiro público oficial designado, sem que tal decisão implique direito algum ao solicitante do cadastro. **5)** O usuário responsável pelo aludido cadastramento deverá possuir capacidade civil para contratar e assumir responsabilidades e obrigações pertinentes ao negócio em apreço, podendo ser responsabilizado civil ou criminalmente pelas informações lançadas nos sites dos portais oficiais da hasta eletrônica. **6)** As pessoas físicas e jurídicas que solicitarem o cadastramento e arrematarem bens pela modalidade eletrônica, automaticamente outorgam poderes autorizando o leiloeiro oficial a assinar os autos de arrematação. **7)** para a participação do leilão pela modalidade presencial, deverá o interessado estar munido de RG, CPF e comprovante de residência atualizado (últimos 30 dias da realização do leilão) em nome próprio. **8)** O não adimplemento do lance ofertado não exime o arrematante do pagamento da comissão do leiloeiro estipulado nos termos do edital, sem prejuízo das demais sanções administrativas e judiciais, constituindo a comissão relativa ao lance ofertado em título executivo. **9)** As fotos do(s) bem(ns) divulgadas são meramente ilustrativas. **10)** De acordo com o Art. 159 c/c 840, do CPC, compete ao depositário judicial (ou ao exequente e executado, nas hipóteses do inciso III, e §§1º e 2º, do Art. 840), fazer a guarda e a conservação de bens penhorados, arrestados, sequestrados ou arrecadados. Dessa maneira, caso o(s) interessado(s) tenha(m) o interesse em proceder(em) com a visita do bem, deverá(ão) agendar um dia e horário com o depositário supramencionado, não cabendo, reclamações posteriores sobre seu estado de conservação, justamente em função da possibilidade de prévia constatação pelo interessado/arrematante. **11)** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, e até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta deverá conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. **12)** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.



#### **4º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, Nº 170 - (DIA), Inácio Barbosa, Aracaju/SE  
(79) 3234-5538 - Email: [4jec.aracaju@tjse.jus.br](mailto:4jec.aracaju@tjse.jus.br)

Ficam intimadas por este edital, das datas designadas para a realização do leilão, as partes e seus advogados, bem como seus cônjuges, representantes legais e eventuais credores hipotecários, fiduciários e com penhora anteriormente averbadas, além do ocupante/detentor do bem, os promitentes compradores e/ou vendedores se for a hipótese. E para que chegue ao conhecimento de todos, e que ninguém alegue ignorância, é expedido o presente Edital, que será publicado no endereço eletrônico [www.lancese.com.br](http://www.lancese.com.br) e afixado no local de costume, na sede desta vara.

**LAIS MENDONÇA CAMARA ALVES**  
**JUÍZA DE DIREITO**



## 4º JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU

Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, Nº 170 - (DIA), Inácio Barbosa, Aracaju/SE  
(79) 3234-5538 - Email: [4jec.aracaju@tjse.jus.br](mailto:4jec.aracaju@tjse.jus.br)

### CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA EM LEILÃO

**PROCESSO:** 201940403362

**EXEQUENTE(S):** CONDOMINIO RESIDENCIAL ECOVILLE CLUB

**EXECUTADO(S):** ANTÔNIO CARLOS SANTOS AZEVEDO

#### DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

**1º LEILÃO:** 09/08/2021 às 09h00min

**2º LEILÃO:** 30/08/2021 às 09h00min (Na hipótese de não haver licitante no 1º leilão)

**OBS:** Se no 1º Leilão o bem não alcançar lance igual ou superior à importância da avaliação, R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil), seguir-se-á sua alienação em 2º leilão, no mesmo local, e onde será admitido o maior lance ofertado, ressalvada a hipótese de preço vil, este caso, considerado pelo Juízo inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação, correspondente a R\$ 256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil reais).

**Local do Leilão:** Eletronicamente através do site [www.lancese.com.br](http://www.lancese.com.br)

**Leiloeiro Público Oficial Designado:** Valério César de Azevedo Déda, Endereços: Av. Gonçalo Prado Rollemberg, nº 1135, bairro centro, Aracaju-SE ou Av. Gentil Tavares, nº 785, Bairro Getúlio Vargas, Aracaju-SE. Fone.(79) 99984-0984 ou (79) 3211-6418. **Site:** [www.lancese.com.br](http://www.lancese.com.br) – **e-mail:** [contato@lancese.com.br](mailto:contato@lancese.com.br)

#### 1. DO PROCEDIMENTO DE VENDA

**1.1.** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para o(s) bem(ns), reservando-se ao Juízo, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado.

**1.2.** Ao ofertar o lance, o participante ratificará seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas do bem. Eventuais alterações nas descrições do bem, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Juízo, noticiadas por meio do site [www.lancese.com.br](http://www.lancese.com.br), cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

**1.3.** Deverá o Leiloeiro Oficial dispor de todos os lances captados durante o evento, permitindo que, caso o arrematante fique inadimplente (remisso) ou faça uso da faculdade da desistência da arrematação, prevista no Art. 903, §5º, CPC, o Juiz, ao seu livre alvedrio, no intuito de aproveitar os atos praticados no leilão, convocar os demais ofertantes subsequentes, para que demonstrem seu interesse em prosseguir na execução na condição de arrematante.



## **4º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, Nº 170 - (DIA), Inácio Barbosa, Aracaju/SE  
(79) 3234-5538 - Email: [4jec.aracaju@tjse.jus.br](mailto:4jec.aracaju@tjse.jus.br)

**1.4.** O leiloeiro atua como Auxiliar do Juízo no procedimento de alienação forçada, de modo que não se responsabiliza pelo estado e conservação dos bens arrematados, bem como não responde pela entrega do bem quando este estiver em poder de terceiros.

**1.5.** Por meio deste edital, o depositário do(s) bem(ns) penhorado(s) se obriga a imediata apresentação do(s) mesmo(s), durante o procedimento de alienação judicial, sob pena de responder civil e criminalmente pela recusa injustificada.

**1.6.** A alienação judicial de bens não configura relação de consumo entre arrematante e o leiloeiro.

## **2. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO**

O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e comprovante de residência atualizado dos últimos 30 dias e em nome próprio) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

## **3. DA PARTICIPAÇÃO SOMENTE VIA INTERNET**

**3.1.** Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu site ([www.lancese.com.br](http://www.lancese.com.br)), estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. O interessado ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para participação do leilão somente on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, com pelo menos 24 horas de antecedência do início do leilão, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. Os lances oferecidos somente on-line não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de ocorrências, como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**3.2.** A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado, ficando, a aludida aprovação, condicionada aos critérios e parâmetros





## **4º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, Nº 170 - (DIA), Inácio Barbosa, Aracaju/SE  
(79) 3234-5538 - Email: [4jec.aracaju@tjse.jus.br](mailto:4jec.aracaju@tjse.jus.br)

estabelecidos pelo juízo responsável pelo evento ou leiloeiro público oficial designado, sem que tal decisão implique em direito algum ao solicitante do cadastro.

**3.3.** Em hipótese alguma o usuário poderá fornecer sua senha a terceiros, ficando responsável por todas as negociações realizadas em seu código/IP, com o uso da referida senha, a qual será validada após as devidas averiguações obrigatórias nos órgãos competentes.

**3.4.** No caso de uso não autorizado de sua senha, o usuário deverá enviar de imediato um e-mail ao leiloeiro público oficial, comunicando o fato, assumindo inteira responsabilidade por quaisquer ocorrências até que seja efetivamente recebida e confirmada tal mensagem, se obrigando, inclusive, por eventuais lances registrados em seu nome.

**3.5.** O usuário cadastrado, todas as vezes que quiser participar do leilão online e efetuar seus lances, deverá ler com atenção e quando necessário aceitar o Contrato de Adesão de Usuários para Acesso ao Leilão Online, constante do sítio eletrônico do leiloeiro público oficial.

**3.6.** O usuário responsável pelo aludido cadastramento deverá possuir capacidade civil para contratar e assumir responsabilidades e obrigações pertinentes ao negócio em apreço, podendo ser responsabilizado civil ou criminalmente pelas informações lançadas no site ([www.lancese.com.br](http://www.lancese.com.br)) autorizado pela hasta eletrônica.

**3.7.** O não adimplemento do lance ofertado não exime o arrematante do pagamento da comissão do leiloeiro estipulado nos termos do edital, sem prejuízo das demais sanções administrativas e judiciais, constituindo a comissão relativa ao lance ofertado em título executivo.

## **4. DO ENVIO DE LANCES ON-LINE**

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema *on-line* no site do leiloeiro ([www.lancese.com.br](http://www.lancese.com.br)), devendo ser respeitado horário estipulado para o encerramento do lote. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ões) por mais 03 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 03 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

## **5. QUEM PODE ARREMATAR**

**5.1.** Podem oferecer lance todas as pessoas físicas que estiverem na livre administração de seus bens e todas as pessoas jurídicas regularmente constituídas.



## **4º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, Nº 170 - (DIA), Inácio Barbosa, Aracaju/SE  
(79) 3234-5538 - Email: [4jec.aracaju@tjse.jus.br](mailto:4jec.aracaju@tjse.jus.br)

**5.2.** O credor que não adjudicar os bens constrictos até a publicação deste edital, poderá adjudicá-lo somente mediante o pagamento da comissão do leiloeiro (5% sobre o valor do bem) ou poderá adquiri-los durante o leilão público na condição de arrematante, mas com preferência na hipótese de igualar o maior lance.

**5.3.** Se a arrematação se der pelo credor e o valor do lance for superior ao do crédito, a ele caberá depositar a diferença, em 03 (três) dias contados da data de arrematação (Art. 876, §§4º, inciso I, e 5º, do CPC), sob pena de se enquadrar na hipótese do item 1.3 do presente edital, de arrematante remisso, que é quando o Juiz, ao seu livre alvedrio, no intuito de aproveitar os atos praticados no leilão, convocar os demais ofertantes subsequentes, para que demonstrem seu interesse em prosseguir na execução na condição de arrematante.

## **6. QUEM NÃO PODE ARREMATAR**

Os tutores, curadores, testamentários, administradores ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; juiz, membro do Ministério Público e Defensoria Pública, escrivão, chefe de secretaria e demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; e advogados de qualquer das partes, nos termos do Art. 890 do Código de Processo Civil.

## **7. DA VENDA EM CARÁTER *AD CORPUS* E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO BEM**

**7.1.** O bem será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sendo que as informações mencionadas no edital, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativos e repetitivos das descrições constantes do Auto de Penhora, isto é, o arrematante adquire o bem como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras características, sejam elas quais forem,

**7.2.** Não cabe ao Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, nem ao leiloeiro nomeado, os procedimentos de regularização do bem se eventualmente não matriculado no registro de imóveis competente, ou não desmembrado do registro que lhe deu origem, nem quaisquer responsabilidades quanto a averbação ou reparação de construções, despesas com medição de área, confecção de mapas, georreferenciamento, levantamento topográfico, tarifas cartorárias, perícias, encargos sociais, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente.





## 4º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU

Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, Nº 170 - (DIA), Inácio Barbosa, Aracaju/SE  
(79) 3234-5538 - Email: [4jec.aracaju@tjse.jus.br](mailto:4jec.aracaju@tjse.jus.br)

**7.3.** Não pode, por conseguinte, exigir-se do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, nem ao leiloeiro nomeado, o complemento de área/quantidade/qualidade, nem reclamações sobre eventuais mudanças nas disposições do bem apregado, não podendo ainda, o interessado/arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear o desfazimento da arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, salvo disposição judicial em contrário.

## 8. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS

Em se tratando de arrematação de bem imóvel, o interessado deverá cientificar-se prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, ficando responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido.

## 9. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

**9.1.** Serão de responsabilidade do arrematante/adquirente todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, **ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões**, certidões pessoais, **escrituras, registros**, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, **e outras despesas pertinentes**. A base de cálculo para pagamento das despesas relativas à transferência do (s) bem(s) adquirido(s) sempre observará o valor da arrematação.

**9.2.** Deverá o interessado na arrematação verificar junto aos órgãos competentes a existência de demais débitos sobre o bem que pretende arrematar.

**9.3.** Tratando-se a alienação judicial em Leilão Público, modo originário de aquisição de propriedade, o adquirente receberá o imóvel livre de débitos relativos a ônus de, hipoteca (direito real de garantia), a impostos cujo fato gerador seja a propriedade (IPTU e/ou ITR), o domínio útil ou a posse, bem como a taxas pela prestação de serviços referentes a tal bem, ou a contribuições de melhoria da União, Estados, Municípios e Distrito Federal, que sejam referentes a exercícios anteriores à arrematação, devendo a Fazenda Pública credora exercer a sub-rogação prevista no parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN).

**9.4.** Em caso de existência de débitos de água e luz anteriores à arrematação e vinculados ao CPF/CNPJ do executado/proprietário, cuja verificação não seja



#### **4º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, Nº 170 - (DIA), Inácio Barbosa, Aracaju/SE  
(79) 3234-5538 - Email: [4jec.aracaju@tjse.jus.br](mailto:4jec.aracaju@tjse.jus.br)

possível antes da realização do leilão, não serão os mesmos de responsabilidade do arrematante, cabendo às concessionárias promover os meios próprios de cobrança

**9.5.** Caso seja adquirido bem gravado com alienação fiduciária, a arrematação somente terá efeito se o valor débito fiduciário permitir a quitação do débito processual (no todo ou em parte), cabendo ao Juízo a análise do caso concreto, podendo, ainda, a homologação da arrematação ficar suspensa até ulterior decisão.

#### **10. DAS MEDIDAS E ENCARGOS NECESSÁRIOS À DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL OCUPADO**

Se ao imóvel estiver ocupado, todas as providências necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante, salvo determinação judicial diversa.

#### **11. DO PAGAMENTO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO**

**12.1.** O bem poderá adquirido à vista, em única parcela, através de depósito judicial ou por meio de parcelamento, salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, nos termos do Art. 895 do Código de Processo Civil.

**11.2.** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, e até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

**11.3.** A proposta deverá conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

**11.4.** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**11.5.** Ainda, caberá o pagamento de comissão, com fundamento no art. 24 do Decreto nº 21.981/1932, em 5% (cinco por cento) na hipótese de arrematação, sobre o valor desta, a ser arcada pelo arrematante; 5% (cinco por cento), no caso de adjudicação, a ser suportada pelo credor; pelo executado em 3% (três por cento) sobre o valor da execução ou do acordo, nos processos em que tenha havido pagamento da dívida ou realizado acordo após a publicação do edital, e em 5% (cinco por cento) se houver armazenagem do bem, nos termos do Art. 8º da Resolução nº 12/2019 do Tribunal de Justiça de Sergipe.

**11.6.** A arrematação deverá ser paga através de guia de depósito judicial, cuja emissão é de responsabilidade do arrematante, que poderá obter auxílio junto ao leiloeiro em caso de dúvida quanto ao seu preenchimento.



## **4º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, Nº 170 - (DIA), Inácio Barbosa, Aracaju/SE  
(79) 3234-5538 - Email: [4jec.aracaju@tjse.jus.br](mailto:4jec.aracaju@tjse.jus.br)

### **12. DAS ADVERTÊNCIAS**

**12.1.** Após a entrega da respectiva Carta, o adquirente terá um prazo de 30 (trinta) dias para efetuar, junto aos órgãos competentes, a devida solicitação de transferência do bem;

**12.2.** É de exclusiva atribuição dos licitantes verificarem o estado de conservação, situação de posse e especificações do(s) bem(ns) oferecido(s) no leilão, haja vista a possibilidade de ocorrerem erros tipográficos quando da confecção dos editais e defeitos de ordem topográficos da penhora;

**12.3.** Os pagamentos não efetuados no ato do leilão implicarão ao(s) arrematante(s) faltoso(s) as penalidades da lei, especialmente, a perda da comissão ao leiloeiro (art.39 do Decreto nº 21.981/32);

**12.4.** Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, nos termos do art. 903 do CPC.

**12.5.** Após o recebimento do Auto de Arrematação, o arrematante terá um prazo de 15 (quinze) dias para promover a retirada dos bem(ns) ou comunicar ao Juízo Auxiliar de Execução a não obtenção de êxito na entrega.

**12.6.** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito por vícios de nulidade se não for pago o preço, se não for prestada caução, se não for pago a comissão do leiloeiro e demais hipóteses previstas no art. 903 do CPC;

**12.7.** Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito no prazo, poderá responder civil e criminalmente pelo ato e, a critério do Juízo, ficará inabilitado de participação em leilões realizados por órgãos do Estado de Sergipe, por um prazo de até 12 (doze) meses, bem como arcará com o pagamento da comissão de leiloeiro e de multa 10% (dez por cento) do valor de avaliação do bem praxeado a ser revertido em favor da execução, sem prejuízo da cominação de outras sanções a serem aplicadas pelo Juízo, conforme o Art. 77 e seguintes, do CPC.

### **13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**13.1.** Os casos omissos não previstos nestas condições serão dirimidos pelo Juízo competente.

**13.2.** As presentes condições estabelecem as diretrizes gerais para os procedimentos de alienação judicial nela prevista, não excluindo do ato de venda as demais determinações legais e/ou judiciais que sejam aplicadas ao processo de venda forçada.

**13.3.** A simples participação do certame caracteriza aceitação tácita das regras estabelecidas no Edital de Leilão e suas condições venda.

**LAIS MENDONÇA CAMARA ALVES**  
**JUÍZA DE DIREITO**