

**9º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE ARACAJU DA COMARCA DE ARACAJU**  
**Rua Henrique Machado Pimentel, Bairro DIA, Aracaju/SE, CEP 49040740**  
**Horário de Funcionamento: 07:00 às 13:00**

**EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA AQUISIÇÃO, NA LIDE E INTIMAÇÃO DAS PARTES E TERCEIROS INTERESSADOS.**  
**LEILÃO NA MODALIDADE ON-LINE ATRAVÉS DO SITE <https://www.nordesteleiloes.com.br>**

**1 – INFORMAÇÕES PROCESSUAIS**

Nº Processo 202341002478 - Número Único: 0013919-25.2023.8.25.0084

Autor: CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA VELHA

Réu: FABRICIO DE ALMEIDA PERPETUO

**2 – DIA, HORA E LOCAL DO LEILÃO ELETRÔNICO:**

**1º Leilão: 04/07/2025, a partir das 11h00min,** através do endereço eletrônico [www.nordesteleiloes.com.br](https://www.nordesteleiloes.com.br) – Nesta ocasião, os bens serão alienados pelo preço da avaliação – lance inicial de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

**2º Leilão: 18/07/2025, a partir das 11h00min,** através do endereço eletrônico [www.nordesteleiloes.com.br](https://www.nordesteleiloes.com.br) – Não havendo interessados no 1º leilão, o bem irá a 2º leilão pelo preço mínimo de arrematação que a quem der maior lance, exceto se preço vil, entendendo-se como tal o menor de 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação homologado pelo Juízo, iniciando o aceite de lances logo após o encerramento do 1º leilão – lance inicial R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais).

**3 - DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS)**

**Descrição dos Bens:** 01 (UM) IMÓVEL RESIDENCIAL, TIPO APARTAMENTO, DE Nº 302, BLOCO 01 DO CONDOMÍNIO VILHA VELHA. PORTARIA INFORMOU QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE DESOCUPADO.

**Avaliação:** R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) em 11 de fevereiro de 2025.

**Localização:** AV. ESCRITOR GRACILIANO RAMOS, Nº 20, BAIRRO JABUTIANA, ARACAJU/SE.

**Ônus:** eventuais constantes na Matrícula.

**4 - DOS LANCES**

4.1 A recepção de lances terá início com, no mínimo, 05 (cinco) dias antes da data acima designada para encerramento do leilão. Os interessados deverão efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site [www.nordesteleiloes.com.br](https://www.nordesteleiloes.com.br), devendo, para tanto, os interessados, aceitarem os termos e condições informados no site.

4.2 Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

4.3 Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O licitante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

**5 – DO PAGAMENTO**

5.1 O pagamento deverá ser realizado à vista e em única parcela pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 do CPC).

**6 – PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO**

6.1 Comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo arrematante, conforme parágrafo único do artigo 884 do CPC.

6.2 A comissão do leiloeiro será fixada 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, conforme art. 8º da Resolução nº 12/2019 do Tribunal de Justiça de Sergipe.

## **7 – NÃO PAGAMENTO DE ARREMATÇÃO:**

7.1 O pagamento não efetuado, no ato da alienação judicial, aplicar-se-á ao arrematante faltoso as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo, além da perda da comissão do leiloeiro (Art. 39º do Decreto 21.981/32). Assim, aquele que ofertar lance e alegar não ter, no ato, meios disponíveis de pagamento, estará sujeito às penalidades previstas no art. 358 do Código Penal: "Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem; Pena detenção de dois meses a um ano, ou multa, além de pena correspondente à violência".

7.2 Além das penalidades acima, o arrematante estará sujeito às seguintes penalidades:

a) se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda dos valores pagos, voltando os bens a nova alienação judicial eletrônica, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (art. 897 do CPC);

b) em caso de atraso no pagamento do lance ofertado ou dos honorários do leiloeiro incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; a inadimplência de três parcelas, consecutivas ou não, implicará no desfazimento da arrematação com perda dos valores pagos em favor da execução, sem prejuízo das penalidades civis e criminais;

c) a penalidade civil consiste na vedação de participação do arrematante remisso (art. 897 do CPC) em novo leilão.

## **8 – DA ARREMATÇÃO**

8.1 Assinado o Auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC).

8.2 A ordem de entrega do bem móvel será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.

8.3 O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições e características dos bens adquiridos, bem como das regras deste leilão, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

## **9 – OBSERVAÇÕES FINAIS**

9.1 Conforme determinação contida no art. 890 do Código de Processo Civil, "pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

a) dos tutores, dos curadores, dos testamentários, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;

b) dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;

c) do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos 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;

d) dos 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;

e) dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;

f) dos advogados de qualquer das partes."

9.2 Não será aceito lance que ofereça preço vil, considerando-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital.

9.3 O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediador, 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 troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

9.4 No caso de arrematação de bens imóveis, os créditos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel, e bem assim os débitos relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou as contribuições de melhoria, não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Portanto, as dívidas pendentes de IPTU e taxas como água, luz e esgoto, anteriores à data da imissão de posse, não serão transferidas ao arrematante, por se tratar de aquisição originária.

9.5 Nos termos do art. 908, §1º, do CPC os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

9.6 Também não será transferido ao arrematante eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel, conforme art. 1.499, VI, do Código Civil.

9.7 Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: [www.nordesteleiloes.com.br](http://www.nordesteleiloes.com.br).

9.8 A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do novo Código de Processo Civil.

**Aracaju, 29 de maio de 2025.**

**ARTHUR FERREIRA NUNES**  
**LEILOEIRO OFICIAL – JUCESE 01/2020**