

EDITAL DE LEILÃO

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

PROCESSO: 201512100025

EXEQUENTE: Defensoria Pública do Estado de Sergipe

EXECUTADO: Jaluzi Construções e Empreendimentos Ltda

DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES

1º LEILÃO 26/05/2026 às 09h	2º LEILÃO 09/06/2026 às 09h	<i>Na hipótese de não haver licitante no 1º leilão.</i>
---------------------------------------	---------------------------------------	---

OBS: Se no 1º Leilão o bem não alcançar lance igual ou superior à importância da avaliação, 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 **70% (SETENTA POR CENTO)** do valor de avaliação.

MODALIDADE & LOCAL

MODALIDADE Virtual	ENDEREÇO/SITE www.rjleiloes.com.br	<i>Necessário realizar o cadastro no site do leiloeiro com, no mínimo, 24h de antecedência.</i>
------------------------------	--	---

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS), ÔNUS, OBSERVAÇÕES E DEPOSITÁRIO

 DESCRIÇÃO	1- 50 (cinquenta) Nova Forma – Forro Junta Seca Nogueira Ref. 500877 (cód. 3968); 2- 1.200 (mil e duzentas) Giseli Listelo (8x33) GS-469 Extra (cód. 111.111.006); 3- 5 (cinco) Tigre-Tubo Sold PB c/ anel (100) 6mt (cód. 2055).
 VALOR DE AVALIAÇÃO	De acordo com o Auto de Penhora e Avaliação em 03/02/2025, a avaliação dos bens alcança a importância de R\$ 14.630,00 (quatorze mil, seiscentos e trinta reais), conforme fls. 622 dos autos processuais, sendo discriminados da seguinte forma: 1- Item 01: R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais); 2- Item 02: R\$ 8.880,00 (oito mil, oitocentos e oitenta reais); 3- Item 03: R\$ 1.850,00 (mil, oitocentos e cinquenta reais).

 ÔNUS	Não localizado. Observação: Os bens serão entregues ao arrematante livre de quaisquer ônus, sub-rogando-os do produto da arrematação, salvo entendimento diverso do juízo.
 LOCALIZAÇÃO DOS BENS	Avenida Dr. José da Silva Ribeiro, nº 90, Bairro Siqueira Campos, na cidade de Aracaju/SE, CEP: 45.075-000.
 FIEL DEPOSITÁRIO	Jaluzi Construções e Empreendimentos Ltda, CNPJ sob nº 00.969.500/0001-36.
 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	O pagamento deverá ser realizado à vista, em única parcela, através 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. O pagamento deverá ocorrer no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a partir do horário que finalizar o leilão. Ainda, caberá o pagamento de comissão do leiloeiro, com fulcro no art. 24 do Decreto nº 21.981/1932, em 5% (cinco por cento) na hipótese de arrematação, a ser arcada pelo(a) arrematante; 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 e artigo 7º da resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

ADVERTÊNCIAS

- 1) O leilão será realizado exclusivamente pela modalidade eletrônica e, quando se tratar de bem móvel que esteja subdividido, a alienação poderá se dar por item, respeitada a preferência do arrematante que oferecer o lance na integralidade do lote.
- 2) O interessado em participar do leilão via internet deverá cadastrar-se previamente no site www.rjleiloes.com.br, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) 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 – Carlos Vinicius de Carvalho Mascarenhas, sac@rjleiloes.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) As imagens do(s) bem(ns) divulgadas, são meramente ilustrativas, cabendo ao arrematante diligenciar para obter maiores detalhes sobre o bem.
- 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) 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.rjleiloes.com.br.



21ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU
Av. Presidente Tancredo Neves, S/N, Capucho, Aracaju/SE,
CEP n. 49.081-901 - (79)3226-3752 - Email: 21civel.aracaju@tjse.jus.br

JAIR TELES DA SILVA FILHO
JUIZ DE DIREITO
21ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU

CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA EM LEILÃO

1. DO PROCEDIMENTO DE VENDA:

- 1.1.** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) a quem o 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 estará ratificando 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 imóvel, 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.rjleiloes.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.
- 1.3.** O leiloeiro atua como mero 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.

- 1.4.** Os bens removidos e sob a guarda do leiloeiro ficarão disponíveis para visita dos interessados, não cabendo reclamações posteriores sobre seu estado de conservação em função da possibilidade de prévia constatação pelo interessado/arrematante.
- 1.5.** A alienação judicial de bens não configura relação de consumo entre arrematante e o leiloeiro.
- 1.6.** Quando se tratar de bem móvel que esteja subdividido, a alienação poderá se dar por item, respeitada a preferência do arrematante que oferecer o lance na integralidade do lote.

2. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

- 2.1.** 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, cartão do CNPJ e documentos do sócio administrador. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

- 2.2.** 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 on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu site (www.rjleiloes.com.br), estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão.
- 3.2.** 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.
- 3.3.** Para participação do leilão somente on-line, deverão os interessados, efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, com pelo menos, 24 (vinte e quatro) 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.
- 3.4.** 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.

- 3.5.** 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 em direito algum ao solicitante do cadastro.
- 3.6.** 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.
- 3.7.** 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.
- 3.8.** 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.
- 3.9.** 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.rjleiloes.com.br) autorizado pela hasta eletrônica.

3.10. 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 extrajudicial.

4. DO ENVIO DE LANCES ON-LINE:

4.1. Após a publicação do Edital, os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do leiloeiro (www.rjleiloes.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.

5.2. O credor que não adjudicar os bens constritos 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 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:

6.1. Os incapazes, os tutores, curadores, testamentários, administradores, síndicos/administradores judiciais ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade; Os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam estes encarregados; O Juiz, Membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, Escrivão 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; Os servidores públicos em geral, quanto aos bens e direitos da pessoa jurídica a que servirem ou

que estejam sob sua administração direta ou indireta; Os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; Os advogados de qualquer das partes, conforme preconiza o Art. 890, I, II, III, IV, V e VI do Código de Processo Civil.

7. DAS VISITAS PRÉVIAS AO BEM:

- 7.1.** As fotos do(s) bem(ns) divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão, sem a intervenção do juízo ou do leiloeiro.

8. DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO BEM:

- 8.1.** 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, termo de penhora e/ou laudo de avaliação, isto é, o arrematante adquire o bem como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras características, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área/quantidade/qualidade, reclamar eventuais mudanças nas disposições do bem apregoado, não podendo ainda, 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.

9. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS:

- 9.1.** 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 enfiteutica, 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.

10. DO PAGAMENTO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

- 10.1.** O comprador deverá pagar o valor total do lance à vista e em única parcela, através de depósito judicial, salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, acrescido da comissão do leiloeiro no percentual estabelecido pelo Juízo responsável pela demanda.

11. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA:

- 11.1.** Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e

despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive obtenção de certidões autorizativas. A base de cálculo para pagamento das despesas relativas à transferência do (s) bem(s) adquirido(s) observará o valor da arrematação.

11.2. A partir da arrematação, o arrematante passará ser responsável pelo pagamento das obrigações e encargos relacionados ao bem.

11.3. Serão de responsabilidade do arrematante os impostos incidentes sobre os bens móveis, inclusive o ICMS incidente sobre mercadorias, bem como todas as providências e despesas com transferência de veículos, dívidas de alienação fiduciária, resguardada a possibilidade de ação regressiva contra o devedor principal, perante o órgão competente.

11.4. Deverá o interessado na arrematação verificar junto aos órgãos competentes a existência de débitos sobre o bem que pretende arrematar. Os débitos de exercícios anteriores referentes a IPVA, licenciamento, seguro obrigatório e multas de trânsito, não são de responsabilidade do adquirente/arrematante.

11.5. 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, podendo, ainda, a homologação da arrematação ficar suspensa até ulterior decisão do Juízo competente.

11.6. A baixa de eventuais gravames/restrições vinculadas ao veículo arrematado deve ser solicitada pelo arrematante junto ao órgão responsável pela inserção do gravame/restrição.

11.7. Serão de exclusiva atribuição do adquirente/arrematante a prévia verificação do estado de conservação e das especificações dos bens oferecidos por meio do presente edital.

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 irretratável, nos termos do Art. 903 do CPC.

12.5. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o arrematante terá um prazo de 30 (trinta) dias para promover a retirada dos bem(ns) ou comunicar o Juízo acerca da 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. Excetuados os casos de nulidades previstas na legislação, não serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas do Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência”).

12.8. 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 praceado 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.

14. INFORMAÇÕES DO LEILOEIRO:

Carlos Vinícius de Carvalho Mascarenhas,
Leiloeiro Público Oficial, matriculado sob o nº 11/2007-JUCESE.

Endereço: Av. Jorge Amado, 1.565,
Bairro Jardins, na Cidade de Aracaju/SE,
CEP: 49.025-330.

Telefone: (79) 99978-5089

Site: www.rjleiloes.com.br

E-mail: carlos.mascarenhas@icloud.com



21ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU

Av. Presidente Tancredo Neves, S/N, Capucho, Aracaju/SE,

CEP n. 49.081-901 - (79)3226-3752 - Email: 21civel.aracaju@tjse.jus.br

JAIR TELES DA SILVA FILHO

Juiz de Direito

21ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU