Assinado eletronicamente por RENATO CALDAS DO VALLE VIANA, Juiz(a), em 16/11/2026 às 12:52:05.
Consulta pública de autenticidade de documento sem anexo disponivel
no endereço www.tjse.jus.br/autenticador mediante preenchimento de numero
2026024213761-69. FL: Fl: 1/5.

Poder Judiciário do Estado de Sergipe
7ª Vara Cível de Aracaju

Nº Processo 200210700143 - Número Único: 0022832-86.2002.8.25.0001
Autor: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A
Réu: AGUIAR E CIA LTDA

Movimento: Decisão >> Outras Decisões

DECISÃO

I. RELATÓRIO

Cuida-se de **Execução de Título Extrajudicial** ajuizada pelo **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A** em face de **AGUIAR E CIA LTDA**, visando à satisfação de crédito decorrente de Cédula de Crédito Industrial firmada entre as partes, inadimplida.

No curso do feito executivo, efetivou-se a penhora do bem imóvel dado em garantia hipotecária, consistente na casa residencial situada na Rua São Judas Tadeu, nº 302, Conjunto Lourival Fontes, Bairro Suíssa/Pereira Lobo, em Aracaju/SE, matriculada sob o nº 2.137 perante o Cartório do 6º Ofício da Comarca de Aracaju /SE, de titularidade originária da interveniente hipotecante e sócia falecida, Sra. Ione Soares da Conceição (Ione Soares de Aguiar).

Em decisão interlocutória datada de 14 de janeiro de 2025, este Juízo determinou o prosseguimento dos atos expropriatórios, haja vista o julgamento de improcedência dos Embargos de Terceiro tombados sob o nº 202310700100, determinando a realização de nova avaliação do imóvel penhorado, a posterior nomeação de leiloeiro público oficial e a fixação das balizas para a hasta pública, inclusive preço vil e comissão do auxiliar da justiça.

Em 30 de junho de 2025, foi determinada a expedição de novo mandado de avaliação, tendo o laudo de avaliação judicial sido acostado aos autos em 21 de

Assinado eletronicamente por RENATO CALDAS DO VALLE VIANA, Juiz(a), em 16/11/2026 às 12:52:05.
Consulta pública de autenticidade de documento sem anexo disponivel
no endereço www.tjse.jus.br/autenticador mediante preenchimento de numero
2026024213761-69. FL: Fl: 2/5.

agosto de 2024 e com o qual expressou expressa e formal concordância a instituição financeira exequente em 29 de agosto de 2025, homologado pelo Juízo em 15 de outubro de 2025, com determinação de cumprimento dos atos preparatórios ao leilão.

Em 20 de março de 2026, após requisição do leiloeiro oficial nomeado para qualificação dos sucessores da titular registral falecida, foi determinada a intimação da herdeira Sandra Maria Soares Aguiar para apresentação do termo de inventariante e dos dados cadastrais dos demais herdeiros.

Frustrada a tentativa de intimação pessoal da herdeira, acolheu-se requerimento do credor formulado em 23 de junho de 2026, expedindo-se despacho em 06 de agosto de 2026 para intimação da patrona regularmente constituída pelo Espólio de Ione Soares da Conceição para fornecimento dos dados dos sucessores.

Em **22 de setembro de 2026**, o leiloeiro oficial acostou aos autos minuta de edital e condições de venda, postulando a homologação das datas de leilão anteriormente sugeridas para os dias 16 de novembro de 2026 e 30 de novembro de 2026, além de indicar o rol completo de herdeiros a serem cientificados.

Posteriormente, em petição protocolada em **12 de novembro de 2026**, o leiloeiro oficial informou que a primeira praça aprazada para a data de **16 de novembro de 2026** restou inviabilizada temporalmente pela ausência de prévia homologação e impossibilidade de cumprimento do prazo de antecedência legal do artigo 889 do Código de Processo Civil, razão pela qual apresentou **novo edital de leilão retificado**, redesignando as datas para **10 de dezembro de 2026** (1º Leilão) e **28 de janeiro de 2027** (2º Leilão), requerendo a respectiva homologação judicial e a cientificação formal dos interessados.

Vieram os autos conclusos para deliberação.

II. FUNDAMENTAÇÃO

A pretensão de alienação judicial do bem imóvel penhorado encontra respaldo nas normas processuais vigentes que regem a expropriação forçada, notadamente nos artigos 879, inciso II, 881 e seguintes do Código de Processo Civil.

Assinado eletronicamente por RENATO CALDAS DO VALLE VIANA, Juiz(a), em 16/11/2026 às 12:52:05.
Consulta pública de autenticidade de documento sem anexo disponivel
no endereço www.tjse.jus.br/autenticador mediante preenchimento de numero
2026024213761-69. FL: Fl: 3/5.

A realização da hasta pública por meio exclusivamente eletrônico atende perfeitamente ao disposto no artigo 882 do Código de Processo Civil e às diretrizes da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, porquanto viabiliza ampla publicidade, transparência, segurança técnica e potencialização da concorrência entre licitantes, figurando a modalidade virtual como a regra do microssistema expropriatório contemporâneo.

Verifica-se que a minuta de edital acostada aos autos em **12 de novembro de 2026** preenche os requisitos estatuídos pelo artigo 886 do Código de Processo Civil, apresentando a individuação pormenorizada do bem constrito matriculado sob o nº 2.137 no Cartório do 6º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, a avaliação judicial fixada em **R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, a menção expressa aos gravames incidentes, o preço mínimo de arrematação, as condições de pagamento e a comissão do leiloeiro público designado.

Outrossim, no que concerne ao patamar mínimo de alienação em segunda praça, resta mantida a baliza outrora fixada na decisão de **14 de janeiro de 2025**, segundo a qual se reputa **vil** o lance inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, resguardando-se a higidez patrimonial da execução em consonância com o artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

A publicidade do certame deverá observar fielmente o artigo 887, caput e parágrafos, do Código de Processo Civil, devendo a divulgação do edital ocorrer na rede mundial de computadores, no portal eletrônico do leiloeiro oficial credenciado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias das datas aprazadas.

Por fim, no tocante às intimações e cientificações preliminares, impõe-se a observância incondicional do rol preconizado pelo artigo 889 do Código de Processo Civil, resguardando o direito de defesa, de preferência e de fiscalização dos atos expropriatórios em favor da executada, dos herdeiros coproprietários do espólio titular do imóvel penhorado, do credor hipotecário e do possuidor direto do bem.

Dessa forma, a expedição de mandados e notificações eletrônicas viabiliza a higidez plena do certame, inexistindo óbice ao acolhimento da minuta de edital com as novas datas assinaladas pelo leiloeiro público oficial.

Ante o exposto:

Assinado eletronicamente por RENATO CALDAS DO VALLE VIANA, Juiz(a), em 16/11/2026 às 12:52:05.
Consulta pública de autenticidade de documento sem anexo disponivel
no endereço www.tjse.jus.br/autenticador mediante preenchimento de numero
2026024213761-69. FL: Fl: 4/5.

a) **HOMOLOGO** o edital de leilão judicial eletrônico e as condições gerais de venda apresentados pelo leiloeiro oficial em **12 de novembro de 2026**, para que surtam seus jurídicos e legais efeitos, fixando as seguintes datas para a realização das hastas públicas exclusivamente online pelo sítio eletrônico homologado (www.lancese.com.br): **1º Leilão no dia 10 de dezembro de 2026, às 12h00min**; e, não havendo licitante com lance igual ou superior ao valor da avaliação, **2º Leilão no dia 28 de janeiro de 2027, às 12h00min**, quando o bem será alienado a quem oferecer maior lanço, vedado o preço vil (inferior a 60% do valor da avaliação judicial), nos termos da decisão de **14 de janeiro de 2025**;

b) **DETERMINO** a publicação do edital na rede mundial de computadores no sítio designado (artigo 887, § 2º, do CPC) e no Diário da Justiça Eletrônico, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data designada para a primeira praça;

c) **DETERMINO** a cientificação e intimação, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias (artigo 889 do CPC), das seguintes pessoas:

c.1) A executada **AGUIAR E CIA LTDA**, pessoamente e por meio de seus advogados e da Defensoria Pública atuante nos autos (artigo 889, inciso I, do CPC);

c.2) O credor hipotecário **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A**, na pessoa de seus advogados constituídos;

c.3) O **Espólio de Ione Soares da Conceição**, por meio de sua advogada constituída nos autos, Dra. Jaqueline Tavares Pinheiro (OAB/SE nº 670-B);

c.4) Os herdeiros e sucessores da titular registral do imóvel, por mandado a ser cumprido por Oficial de Justiça ou por carta com aviso de recebimento nas comarcas do interior/outros Estados: **Sandra Maria Soares de Aguiar Santos** (Conjunto José Eunápio dos Santos, s/n, Centro, Graccho Cardoso/SE); **Silvano Soares de Aguiar** (Rua Cesário Alvim, nº 90, São Paulo/SP); **Simone Soares de Aguiar** (Rua Professora Maria de Lourdes, nº 810, Arauá/SE); **André Luiz Soares Melo** (Rua Artur Moreira da Silva, nº 38, Arauá/SE); **Iracy Soares de Aguiar** (Av. Paulino Rolim de Moura, nº 5134, Jequitibá, Rolim de Moura/RO); e **Nadya Maria Soares de Aguiar** (Rua Temístocles Bastos Barreto, nº 269, Arauá/SE);

c.5) O **atual ocupante/possuidor** do imóvel situado na Rua São Judas Tadeu, nº 302, Conjunto Lourival Fontes, Bairro Suíssa/Pereira Lobo, em Aracaju/SE, por Oficial de Justiça;

d) **AUTORIZO** e **DETERMINO** que o depositário ou eventuais ocupantes do imóvel franqueiem o acesso ao bem para vistorias do leiloeiro oficial e de pretensos arrematantes, cabendo a realização de registro fotográfico para divulgação no portal eletrônico de leilões;

e) **INTIME-SE** o leiloeiro oficial designado acerca do teor desta decisão para adoção das providências operacionais a seu encargo, na forma dos artigos 884 e 887 do Código de Processo Civil.

Intimem-se. Cumpra-se com urgência.

Documento assinado eletronicamente por **RENATO CALDAS DO VALLE VIANA, Juiz(a) de 7ª Vara Cível de Aracaju, em 16/11/2026, às 12:52:05**, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

O acesso aos **documentos anexados** bem como à conferência de **autenticidade do documento** estão disponíveis no endereço www.tjse.jus.br/autenticador, mediante preenchimento do número de consulta pública **2026024213761-69.**
