9º Juizado Especial Cível da comarca de Aracaju
Av. Paulo Henrique Machado Pimentel, 170, I. Barbosa (D.I.A),
Aracaju/SE - (79) 3234-5500 – E-mail: 9jec.aracaju@tjse.jus.br

Edital de leilão

Informações do processo

Processo: 202541002672 (0013093-28.2025.8.25.0084)
Exequente(s): Condomínio Residencial Alamedas de Aracaju
Executado(s): Bruno Santos Duarte.
Interessado: Banco do Brasil S.A.

Datas e horários dos leilões

1º Leilão	2º Leilão	
02/12/2026 às 09h00min	16/12/2026 às 09h00min	*Apenas ocorrerá o 2º leilão na hipótese de não haver licitante no 1º.*

Modalidade & local

MODALIDADE:	ENDEREÇO/SITE:	
Eletrônico/online	www.lancese.com.br	*Necessário realizar o cadastro no site do leiloeiro com 24h de antecedência.*

Descrição do(s) bem(ns), ônus, observações e depositário

A. Descrição do bem

Apartamento nº 105, Bloco 14, Alameda dos Jardins, Condomínio Residencial Alamedas de Aracaju, situado na Rua Via Férrea, s/n, bairro Inácio Barbosa, Aracaju/SE, conforme matrícula nº 35.396 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju.

B. Avaliação judicial

R$ 166.000,00 (cento e sessenta e seis mil reais), nos termos do auto de penhora e avaliação às fls. 153–155 dos autos.

C. Ônus sobre o imóvel

c.1) Débitos de IPTU – inscrição cadastral nº 30-02-017-1654-19-005

Valor: R$ 14.310,82, atualizado até 03/03/2026, conforme extrato municipal às fls. 123–124.

Entendimento do Juízo: Os débitos de IPTU pretéritos sub-rogam-se sobre o preço alcançado em hasta, na forma do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil (fls. 312).
c.2) Débitos de taxas de condomínio dos autos 202541002672 (10º Juizado Especial Cível de Aracaju/SE)
Valor: R$ 17.635,61, referente às taxas condominiais de 08/2019 até 09/2023, compreendidas no acordo ora executadas nos autos n. 2025401002672, que tramita no 10º Juizado Especial Cível de Aracaju/SE (fls. 177).
Entendimento do Juízo: No que tange às taxas condominiais anteriores à expedição do auto de arrematação, conquanto ostentem natureza propter rem (art. 1.345 do Código Civil), é assente a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a previsão expressa em edital determinando a sub-rogação dos encargos no preço do lance desonera o adquirente, assegurando a eficácia e a atratividade da venda forçada (fls. 312).
c.3) Débitos de taxas de condomínio dos autos n. 202511501653 (15ª Vara Cível de Aracaju/SE)
Valor: R$ 12.807,77, referente às taxas de condomínio de 10/2023 até 05/2026, mais as que se vencerem no decorrer do processo, ora executadas nos autos n. 202511501653, que tramitam na 15ª Vara Cível de Aracaju/SE (fls. 177).
Entendimento do Juízo: No que tange às taxas condominiais anteriores à expedição do auto de arrematação, conquanto ostentem natureza propter rem (art. 1.345 do Código Civil), é assente a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a previsão expressa em edital determinando a sub-rogação dos encargos no preço do lance desonera o adquirente, assegurando a eficácia e a atratividade da venda forçada (fls. 312).
c.4) Alienação fiduciária – Banco do Brasil S.A. (R.2/35.396)
Valor: R$ 111.105,71 em 04/03/2026, sujeito aos encargos contratuais posteriores, conforme demonstrativo às fls. 133–139; R.2 da matrícula nº 35.396 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju (fls. 275–276).
Entendimento do Juízo: No que tange às taxas condominiais anteriores à expedição do auto de arrematação, conquanto ostentem natureza propter rem (art. 1.345 do Código Civil), é assente a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a previsão expressa em edital determinando a sub-rogação dos encargos no preço do lance desonera o adquirente, assegurando a eficácia e a atratividade da venda forçada. A mesma sistemática alcança a dívida oriunda de financiamento garantido por alienação fiduciária em favor do Banco do Brasil S/A (R.2 da matrícula), a qual concorrerá sobre o saldo da arrematação segundo a ordem legal de preferências (art. 908 do CPC), permanecendo eventual saldo a descoberto sob a responsabilidade pessoal exclusiva do executado fiduciante (fls. 312).
c.5) Sequestro judicial (R.4/35.396)

Sequestro do imóvel determinado no processo nº 202121200333, da 2ª Vara Criminal de Aracaju, registrado em 12/07/2021, conforme R.4 da matrícula nº 35.396 (fls. 276).
c.6) Penhora deste cumprimento de sentença (R.5/35.396)
Penhora registrada em 04/09/2026, oriunda do processo nº 202541002672, em trâmite no 9º Juizado Especial Cível de Aracaju (fl. 276).
D. Depositário
Bruno Santos Duarte, designado pela decisão de fls. 143–144 e identificado no auto de fl. 155.
E. Observações
e.1) Segundo a certidão de 28/07/2026, o imóvel encontrava-se desocupado na diligência então realizada (fls. 259). A informação se refere à data da certidão.

Preço vil

Se no **1º Leilão** o bem não alcançar lanço igual ou superior **80% do valor da avaliação**, seguir-se-á sua alienação em 2º leilão, no mesmo local, e onde será admitido o maior lanço ofertado, ressalvada a hipótese de preço vil, este caso, considerado pelo Juízo inferior a **60%** do valor de avaliação.

Condições de pagamento

Arrematação: O pagamento deverá ser realizado à vista e em parcela única pelo arrematante, por depósito judicial ou meio eletrônico, conforme a decisão de 08/10/2026 (fls. 279–280) e o art. 892 do CPC.

Comissão do Leiloeiro: *No caso de arrematação*, o arrematante pagará a comissão do Leiloeiro, no valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o **valor da arrematação**, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas**, a partir do horário que finalizar a disputa. *No caso de adjudicação* após a publicação do edital, o credor pagará ao Leiloeiro o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem adjudicado. *No caso de acordo* após a publicação do edital*, o executado pagará ao Leiloeiro o* valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor do acordo. Se tiver ocorrido a armazenagem do bem, a referida comissão será de 5% (cinco porcento). *No caso de remição ou pagamento da dívida* após a publicação do edital*, o executado pagará ao Leiloeiro o* valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor da dívida quitada. Se tiver ocorrido a armazenagem do bem, a comissão será de 5% (cinco porcento). Fundamentos nos seguintes dispositivos: art. 24, Parágrafo Único, do Decreto-Lei n. 21.981/1932; art. 11, da Resolução n. 3/2019, do TJ/SE; art. 8º, Resolução 12/2019, do TJ/SE art. 7º; art. 7º, da Resolução n. 236/2016, do CNJ.

Informações do leiloeiro

Valério César de Azevedo Déda, Leiloeiro Público Oficial matriculado sob o nº. 07/2008 perante a JUCESE.
Endereço do escritório: Rua Moacir Wanderley, n. 185, Sala 506, bairro Jardins, Aracaju/SE, CEP: 49025-510
Endereço do pátio: Avenida Confiança, n. 640, bairro Industrial, Aracaju/SE, CEP: 49065-230
Telefone: (79) 99984-0984 ou (79) 3211-6418.

Site: www.lancese.com.br
E-mail: contato@lancese.com.br

Karine Maria Minotto
Juiz(a) de Direito

Anexo n.1 – Advertências

1) O interessado em participar do leilão via internet deverá cadastrar-se previamente no site www.lancese.com.br, com antecedência mínima de 24 horas da data do evento e de forma gratuita, 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, 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) 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** e afixado no local de costume, na sede desta vara.

Anexo n.2 – Condições gerais de venda em leilão

1. Procedimento de venda

1.1. O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) a quem oferecer o maior lance, 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, 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.

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. 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. 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), 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, imprevisões 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 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) 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. 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), 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(ções) 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 lanço 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 lanço.

5.3. Se a arrematação se der pelo credor e o valor do lanço 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, testamenteiros, 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. 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.

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 apregoado, 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.

7.4. O arrematante é o responsável pela regularização do imóvel com o(s) competente(s) cartório(s) de registro(s) de imóveis.

7.5. O arrematante é o responsável pela regularização do imóvel no âmbito municipal, *exemplificativamente*, com a(s) Secretaria(s) Municipal(is) (ou do e do Distrito Federal) de Urbanismo, Habitação ou Planejamento Urbano;

7.6. O arrematante é o responsável pela regularização do imóvel no âmbito estadual, *exemplificativamente*, com a(s) Secretaria(s) Estadual(is) (e do Distrito Federal) de Meio Ambiente;

7.7. O arrematante é o responsável pela regularização do imóvel no âmbito federal, *exemplificativamente*, com o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA); Instituto Nacional de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (IBAMA); com a Receita Federal; e com a SPU – Superintendência de Patrimônio da União.

8. 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 enfitêutica, 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. Despesas com a transferência do imóvel
9.1. Serão de responsabilidade do arrematante/adquirente todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is), tais como, ITBI, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, averbações, e outros emolumentos cartorários, de qualquer natureza, bem como de 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. A partir da arrematação, o arrematante passará ser responsável pelo pagamento das obrigações e encargos relacionados ao imóvel, a exemplo da taxa de condomínio, IPTU e foro.

9.3. Em relação aos débitos pretéritos a arrematação, é de responsabilidade do arrematante consultar "entendimento do Juízo no edital de leilão, ou na ausência deste, realizar, sob o seu próprio encargo, análise jurídica sobre a sua eventual responsabilidade no pagamento dos débitos anteriores a aquisição.

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

9.5. Tratando-se a alienação judicial em Leilão Público, 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).

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

10. Medidas e encargos necessários à desocupação do imóvel ocupado
10.1. 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. Pagamento do lote e da comissão do leiloeiro
11.1. O pagamento deverá ser realizado à vista e em parcela única pelo arrematante, por depósito judicial ou meio eletrônico, conforme a decisão de 08/10/2026 (fls. 279–280) e o art. 892 do CPC.

11.2. O pagamento deverá ocorrer no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a partir do horário que finalizar o leilão, através de guia de depósito judicial, cuja emissão é de responsabilidade do arrematante.

11.3. Para emissão de guia, o arrematante poderá obter auxílio junto ao leiloeiro em caso de dúvida quanto ao seu preenchimento.

11.4. No caso de arrematação, o arrematante pagará a comissão do Leiloeiro, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a partir do horário que finalizar a disputa. (art. 24, Parágrafo Único, do Decreto-Lei n. 21.981/1932; art. 11, da Resolução n. 3/2019; art. 8º, Resolução 12/2019, do TJ/SE; art. 7º, da Resolução n. 236/2016, do CNJ.

11.5. No caso de adjudicação após a publicação do edital, o credor pagará ao Leiloeiro o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem adjudicado. (art. 11, da Resolução n. 3/2019; art. 8º, Resolução 12/2019, do TJ/SE; art. 7º, da Resolução n. 236/2016, do CNJ.

11.6. No caso de acordo após a publicação do edital, o executado pagará ao Leiloeiro o valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor do acordo. Se tiver ocorrido a armazenagem do bem, a referida comissão será de 5% (cinco porcento). (art. 11, da Resolução n. 3/2019; art. 8º, Resolução 12/2019, do TJ/SE; art. 7º, da Resolução n. 236/2016, do CNJ.

11.7. No caso de remição ou pagamento da dívida após a publicação do edital, o executado pagará ao Leiloeiro o valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor da dívida quitada. Se tiver ocorrido a armazenagem do bem, a comissão será de 5% (cinco porcento). (art. 11, da Resolução n. 3/2019; art. 8º, Resolução 12/2019, do TJ/SE; art. 7º, da Resolução n. 236/2016, do CNJ.

11.8. 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.

12. Inadimplência do arrematante
12.1. A inadimplência do arrematante é caracterizada nas situações em que:

- Não há pagamento da comissão do leiloeiro.
- Tendo efetuado o pagamento da comissão do leiloeiro, não houver o pagamento da arrematação, nos termos previstos no presente edital.

12.2 No caso de inadimplência do arrematante, este poderá responder civil e criminalmente pelo ato, ficando sujeito à aplicação das penalidades previstas no item 13.

13. Penalidades ao arrematante inadimplente
13.1. A título de multa, o arrematante pagará:

13.1.1. 10% (dez por cento) sobre o valor de avaliação do bem (item B do edital), em favor da execução;
13.1.2. 5% (cinco porcento) sobre o valor do lance, em favor do Leiloeiro;

13.2. Nos casos em que o arrematante já tiver pagado a comissão do Leiloeiro e for inadimplente na forma do item 12 do presente edital, a título de pagamento da multa prevista no item 13.1.2, o Leiloeiro não realizará a devolução do valor pago a título de comissão.

13.3. Até o pagamento das multas previstas no item 13.1, o inadimplente ficará suspenso da plataforma do Leiloeiro; e poderá ser suspenso de participar dos leilões promovidos pelas varas, juizados e demais órgãos do Tribunal de

Justiça do estado de Sergipe, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, conforme decisão judicial a ser proferida pelo Juízo comitente.

13.4. 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

13.5. A previsão das multas e penalidades previstas anteriormente não impedem que o Juízo venha a aplicar outras que entender convenientes, conforme o Art. 77 e seguintes, do CPC.

14. Disposições finais
14.1. 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;

14.2. 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;

14.3. 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.

14.4. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o arrematante terá um prazo de 30 (trinta) dias para se imitir na posse do bem ou comunicar o Juízo acerca da não obtenção de êxito na imissão.

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

14.6. 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.

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