Assinado eletronicamente por JANE SILVA SANTOS VIEIRA, Juiz(a), em 12/11/2026 às 21:42:50.
Consulta pública de autenticidade de documento sem anexo disponivel
no endereço www.tjse.jus.br/autenticador mediante preenchimento de numero
2026024065344-05. FL: Fl: 1/3.

Poder Judiciário do Estado de Sergipe
9º Juizado Especial Cível de Aracaju

Nº Processo 202541002672 - Número Único: 0013093-28.2025.8.25.0084
Autor: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALAMEDAS DE ARACAJU
Réu: BRUNO SANTOS DUARTE

Movimento: Decisão >> Outras Decisões

DECISÃO

1. RELATÓRIO

Trata-se de cumprimento de sentença promovido por Condomínio Residencial Alamedas de Aracaju contra Bruno Santos Duarte, no qual foi penhorado e avaliado o imóvel registrado sob a matrícula nº 35.396 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Aracaju.

Por meio do pronunciamento judicial exarado em 06/11/2026, restaram fixadas as diretrizes de hasta pública e de sub-rogação dos encargos sobre o preço da alienação forçada, oportunizando-se ao leiloeiro oficial o prazo de 48 horas para retificar a minuta do edital.

Em atendimento ao comando judicial, o Leiloeiro Público Oficial Valério César de Azevedo Déda juntou aos autos a minuta retificada do edital de hasta e as condições gerais de alienação.

Decido.

2. FUNDAMENTAÇÃO

A análise da minuta retificada carreada aos autos evidencia o integral cumprimento dos parâmetros estabelecidos por este Juízo.

O leiloeiro público excluiu as cláusulas genéricas relativas ao parcelamento judicial, assegurando a previsão estrita de pagamento à vista e em parcela única, mediante depósito judicial, nos termos do artigo 892 do Código de Processo Civil.

Houve também a devida discriminação entre o débito condominial executado neste cumprimento de sentença, alusivo ao período de agosto de 2019 a setembro de 2023 no importe de R$ 17.635,61, e aquele objeto de ação autônoma em trâmite perante a 15ª Vara Cível da Comarca de Aracaju, no valor de R$ 12.807,77, cuja satisfação sobre eventual saldo remanescente dependerá de penhora no rosto dos autos, na forma do artigo 860 do Código de Processo Civil.

Outrossim, restaram adequadamente delineadas as regras de sub-rogação das dívidas fiscais de IPTU sobre o preço alcançado em praça, nos moldes do artigo 130, parágrafo único, do

Código Tributário Nacional cumulado com o artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, bem como a reserva do crédito fiduciário em benefício do credor fiduciário Banco do Brasil S. A. segundo a ordem de preferência legal, permanecendo eventual débito fiduciário a descoberto sob responsabilidade pessoal exclusiva do devedor fiduciante.

Por fim, mantiveram-se as datas aprazadas para o 1º Leilão em 02/12/2026 e o 2º Leilão em 16/12/2026, ambos às 09h00min e por meio do portal eletrônico indicado, observados os patamares de lance mínimo de 80% e 60% da avaliação judicial, respectivamente, além da comissão leiloal de 5% sobre a arrematação a ser suportada pelo adquirente, consoante o artigo 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Preenchidos os requisitos estatuídos nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, impõe-se a homologação judicial da minuta retificada.

3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, **homologo** o edital de leilão retificado acostado aos autos pelo leiloeiro oficial.

Determino à Secretaria que proceda à imediata publicação do edital no Diário da Justiça Eletrônico, na esteira do artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, lavrando-se a respectiva certidão.

Expeçam-se de pronto os ofícios outrora ordenados ao Juízo da 2ª Vara Criminal de Aracaju e ao Juízo da 15ª Vara Cível de Aracaju, encaminhando-se em anexo a cópia do edital ora homologado para os devidos fins.

Intimem-se a parte exequente e a instituição financeira interessada, na condição de credora fiduciária, por meio de suas respectivas representações processuais regularmente constituídas nos autos.

Considerando que o devedor não possui advogado constituído, que o imóvel penhorado encontra-se desocupado e que restaram infrutíferas as tentativas de intimação eletrônica pessoal, proceda-se à cientificação do executado Bruno Santos Duarte por intermédio do próprio edital de leilão, com espeque no artigo 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil cumulado com o artigo 52 da Lei nº 9.099/1995.

Dê-se ciência ao leiloeiro oficial designado acerca da presente deliberação por meio do Portal de Acesso à Justiça para a fiel execução do múnus público.

Cumpra-se com a celeridade que o procedimento requer.

Assinado eletronicamente por JANE SILVA SANTOS VIEIRA, Juiz(a), em 12/11/2026 às 21:42:50.
Consulta pública de autenticidade de documento sem anexo disponivel
no endereço www.tjse.jus.br/autenticador mediante preenchimento de numero
2026024065344-05. FL: Fl: 3/3.

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 **2026024065344-05.**