



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Pres. Tancredo Neves, S/N, Capucho, Aracaju/SE CEP 49080-901 (79)3226-3658 E- mail 13civel.aracaju@tjse.jus.br

**EDITAL DE LEILÃO**

**PROCESSO:** 201811300248

**EXEQUENTE(S):** RAFAEL SANDES SAMPAIO

**EXECUTADO:** NORCON - SOCIEDADE NORDESTINA CONSTRUCOES S/A

**EXECUTADO:** SPE RESIDENCIAL MAR DE ARUANA II LTDA

**Datas e Horários dos Leilões:**

**1º Leilão:** 23/01/2019 às 10h00min

**2º Leilão:** 31/01/2019 às 10h00min (Na hipótese de não haver licitante no 1º leilão)

**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 60% (SESSENTA POR CENTO) do valor de avaliação.

**Local do Leilão:** Eletronicamente através do site [www.lances.com.br](http://www.lances.com.br)

**Descrição do(s) Bem(ns):**

**Lote 01 – 01 ar-condicionado de 48.000 btus, avaliado em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**

**Valor de Avaliação:** Obtida por auto de penhora/avaliação expedido por Anamaria Ramos Anjos Ramalho, Oficial de Justiça, em 23/07/2018, alcançando a importância de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

**Condições de pagamento:** A vista e em única parcela, através de depósito judicial, salvo pronunciamento judicial em sentido diverso. Comissão de leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento) na hipótese de arrematação, a ser arcada pelo(a) arrematante.

**Ônus:** Não informado.

**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.lances.com.br](http://www.lances.com.br), com antecedência mínima de 24 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 – Valério César de Azevedo Déda [contato@lances.com.br](mailto:contato@lances.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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Pres. Tancredo Neves, S/N, Capucho, Aracaju/SE CEP 49080-901 (79)3226-3658 E- mail 13civel.aracaju@tjse.jus.br

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.

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](http://www.lancese.com.br).

**MARIA ANGÉLICA GARCIA MORENO FRANCO**  
**Juiz(a) de 13ª Vara Cível de Aracaju**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**  
Av. Pres. Tancredo Neves, S/N, Capucho, Aracaju/SE CEP 49080-901 (79)3226-3658 E- mail 13civel.aracaju@tjse.jus.br

## **CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA EM LEILÃO**

**PROCESSO:** 201811300248

**EXEQUENTE(S):** RAFAEL SANDES SAMPAIO

**EXECUTADO:** NORCON - SOCIEDADE NORDESTINA CONSTRUCOES S/A

**EXECUTADO:** SPE RESIDENCIAL MAR DE ARUANA II LTDA

### **Datas e Horários dos Leilões:**

**1º Leilão:** 23/01/2019 às 10h00min

**2º Leilão:** 31/01/2019 às 10h00min (Na hipótese de não haver licitante no 1º leilão)

**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 60% (SESENTA POR CENTO) do valor de avaliação.

**Local do Leilão:** Eletronicamente através do site [www.lances.com.br](http://www.lances.com.br)

### **Descrição do(s) Bem(ns):**

**Lote 01 – 01 ar-condicionado de 48.000 btus, avaliado em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**

**Leiloeiro Público Oficial Designado:** Valério César de Azevedo Déda, Endereço. Av. Gentil Tavares, nº 785, Bairro Getúlio Vargas, Aracaju-SE. Fone.(79) 99984-0984 ou (79) 3211-6418. **Site:** [www.lances.com.br](http://www.lances.com.br) – **e-mail:** [contato@lances.com.br](mailto:contato@lances.com.br)

### **1. DO PROCEDIMENTO DE VENDA**

- 1.1** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) a quem 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.lances.com.br](http://www.lances.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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Pres. Tancredo Neves, S/N, Capucho, Aracaju/SE CEP 49080-901 (79)3226-3658 E- mail 13civel.aracaju@tjse.jus.br

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 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. 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.lances.com.br](http://www.lances.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, imprevistos 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Pres. Tancredo Neves, S/N, Capucho, Aracaju/SE CEP 49080-901 (79)3226-3658 E- mail 13civel.aracaju@tjse.jus.br

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.lances.com.br](http://www.lances.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. DO ENVIO DE LANCES ON-LINE**

- 4.1** Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema *on-line* no site do leiloeiro ([www.lances.com.br](http://www.lances.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**

Podem oferecer lance todas as pessoas físicas que estiverem na livre administração de seus bens e todas as pessoas jurídicas regularmente constituídas.

**6. QUEM NÃO PODE ARREMATAR**

Os incapazes; Os tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos/administradores judiciais ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua 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.

**7. DAS VISITAS PRÉVIAS AO BEM**

As fotos do(s) bem(ns) divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão, que poderão ser agendadas com o leiloeiro.

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

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Pres. Tancredo Neves, S/N, Capucho, Aracaju/SE CEP 49080-901 (79)3226-3658 E- mail 13civel.aracaju@tjse.jus.br

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**

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**

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 DO IMÓVEL**

**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 o recolhimento de laudêmio e 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** Tratando-se a alienação judicial em hasta pública de modo originário de aquisição de propriedade, 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, conforme preconiza o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN).

**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, e aquelas referentes ao condomínio e tarifas(água,





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Pres. Tancredo Neves, S/N, Capucho, Aracaju/SE CEP 49080-901 (79)3226-3658 E- mail 13civel.aracaju@tjse.jus.br

energia, e outras), resguardada a possibilidade de ação regressiva contra o devedor principal, perante o órgão competente. 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.

- 11.4** 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.

**12. DAS MEDIDAS E ENCARGOS NECESSÁRIOS À DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL OCUPADO**

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.

**13. DAS ADVERTÊNCIAS**

- 13.1** 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;
- 13.2** 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;
- 13.3** 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);
- 13.4** Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável, nos termos do art. 903 do CPC.
- 13.5** 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;
- 13.6** 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”)

**14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 14.1** Os casos omissos não previstos nestas condições serão dirimidos pelo Juízo competente.
- 14.2** As presentes condições estabelecem as diretrizes gerais para os procedimentos de alienação judicial nela prevista, não excluindo do ato de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU**

Av. Pres. Tancredo Neves, S/N, Capucho, Aracaju/SE CEP 49080-901 (79)3226-3658 E- mail 13civel.aracaju@tjse.jus.br

venda as demais determinações legais e/ou judiciais que sejam aplicadas ao processo de venda forçada.

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

**MARIA ANGELICA GARCIA MORENO FRANCO**  
**Juiz(a) de 13ª Vara Cível de Aracaju**