



1ª JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - FORO DE ARACAJU

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ROSEANE ARAUJO DE LEMOS (CPF/MF Nº 025.212.545-25)** e **ROOSEVELT SANTOS BRAZ (CPF/MF Nº 830.065.915-34)**; bem como o credor fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Patrícia de Almeida Menezes, da 1ª Juizado Especial Cível – Foro de Aracaju, Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança de Dívidas Condominiais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RIVIERA CLUB RESIDENCE (CNPJ/MF Nº 16.902.756/0001-66)** em face de **ROSEANE ARAUJO DE LEMOS (CPF/MF Nº 025.212.545-25)** e **ROOSEVELT SANTOS BRAZ (CPF/MF Nº 830.065.915-34)**, nos autos do **Processo nº 0003600-35.2022.8.25.0083 (202240101419)** (Processo Principal nº 0008845-61.2021.8.25.0083 - 202140103324), e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos da Resolução nº 12/2019 que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua 03, nº 230, Bairro Olaria, Aracaju/SE - CEP: 49092-603 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 104, do Bloco 03, do Condomínio Residencial Riviera Club Residence, situado à Rua 03, nº 230, Lote 34, Loteamento Sinai III, no Bairro Olaria, na cidade de Aracaju. Tendo 59,98m² de área total construída, sendo 44,41m² de área privativa e 15,57m² de área comum.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			-	
Matrícula Imobiliária nº			31.804	1º Ofício Imobiliário de Aracaju/SE
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.03	30/01/2013	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
R. 05	07/03/2018	Penhora	Proc. nº 0013263-21.2016.8.25.0082 (201640303253)	Condomínio Riviera Club Residence
R. 06	07/03/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0003600-35.2022.8.26.0083 (202240101419)	Condomínio Riviera Club Residence
Av. 07	28/08/2023	Penhora	Proc. nº 0002794-31.2021.8.25.0084 (202140300466)	Condomínio Riviera Club Residence

OBS 01: O apartamento é composto de sala, banheiro social, 02 (dois) quartos, cozinha conjugada com área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem (Laudo de Avaliação às fls. 364/372 e Matrícula Imobiliária Av. 04).

OBS 02: Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 03 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 44.010,82 (Mai/2023).



OBS 03: Às fls. 455 do processo foi deferida a penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 21.237,60 (Jul/2023) em favor de Condomínio Riviera Club Residence (CNPJ/MF Nº 16.902.756/0001-66), referente ao Processo nº 0002794-31.2021.8.25.0084 (202140300466).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 105.000,00 (Jul/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 364/372). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IGP-M/FGV.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 28.438,51 de Débitos Condominiais (Out/2023). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 – A 1ª Praça terá início no dia **23 de janeiro de 2024 às 16 horas, e se encerrará no dia 26 de janeiro de 2024 às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 26 de janeiro de 2024, às 16 horas, e se encerrará em 20 de fevereiro de 2024, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de Sergipe sob nº 105, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial gerada no <https://www.tjse.jus.br/portal/servicos/judiciais/depositos-judiciais>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de



Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Bosco Scaffs, nº 295 -Inácio Barbosa - CEP 49041-060 - Sergipe – SE, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Sergipe, 18 de dezembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. PATRÍCIA DE ALMEIDA MENEZES
JUÍZA DE DIREITO