

Juízo de Direito - 1ª Vara Cível e da Inf. e Juv. de S. Miguel dos Campos
Rua Cel. Francisco Cavalcante, 51, Fórum Des. Moura Castro, Centro - CEP 57240-000,
Fone:3211-0213, São Miguel Dos Campos-AL - E-mail: vsmc1@tjal.jus.br

Autos nº 0701608-59.2024.8.02.0053

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Assunto: Despesas Condominiais

Autor: Condomínio Residence I

Réu: Admondo dos Santos Filgueiras e outro.

Excelentíssimo Senhor Doutor, **Leandro de Castro Foll**, MM Juíz de Direito, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem, ou dele tiverem conhecimento, que o leiloeiro **Osman Sobral e Silva**, matriculado na Junta Comercial do Estado de Alagoas sob o nº 006, indicado para a realização da hasta pública e devidamente autorizado por este juízo, promoverá a alienação por **ARREMATACÃO PÚBLICA**, na modalidade **ELETRÔNICA**, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal de leilões on-line, no site www.leiloesfreire.com.br, devendo ser observadas as regras constantes no edital de leilão.

1ª PRAÇA dia 19 de agosto de 2026 às 09:00h. com valor igual ou superior ao da avaliação **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)** em caso de não haver arrematação seguirá sem interrupção para **2ª PRAÇA dia 31 de agosto de 2026 às 09:00h.** ocasião em que o bem poderá ser alienado pelo maior lance, desde que não caracterizado preço vil, observado o disposto no art. 891 do Código de Processo Civil.

Descrição do bem penhorado: **Apartamento** Bloco 02, sob o nº 203, segundo pavimento superior, Bloco "B", do Condomínio Residence I, Rodovia AL-101 Sul, Município de **Barra de São Miguel/AL**, constituído de sala de estar/jantar, cozinha, suíte, BWC, suíte reversível, BWC, varanda e área para split, com área privativa de **66,11 m²**, contendo **01 (uma) vaga de estacionamento**, com **11,50 m²**. **Matrícula:** nº **17.483**, ficha 01, Livro 02, do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos.

A diligência foi acompanhada pela funcionária do Condomínio Residence I e responsável pela administração do imóvel, a qual realizou contato telefônico com o executado, tendo este autorizado o ingresso deste Oficial de Justiça no apartamento. Segundo informações prestadas pela administradora, o imóvel é destinado à locação por temporada e, no momento da diligência, encontrava-se desocupado. No tocante às características internas, constatou-se que o imóvel possui paredes revestidas com pintura em tinta látex branca, em bom estado de conservação; piso cerâmico; mobiliário em boas condições de uso, compatível com a finalidade locatícia; além de poucos eletrodomésticos, consistentes em 01 (um) forno micro-ondas, 03 (três) aparelhos de ar-condicionado tipo Split e TV de 42 polegadas. De modo geral, o imóvel apresenta bom estado de conservação, **Avaliação:** Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da Barra de São Miguel, bem como considerando as condições do imóvel, avalio o bem em **R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS)**.

CONDIÇÕES DA ARREMATACÃO

1ª.) O Leilão está amparado pelo Dec. Lei. 21.981 e pelo Art. 335 do CPB que estabelece: Todo aquele que impedir ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos ou de violência, estará incluso na pena de 06 (seis) meses a 06 (seis) anos de detenção.

2ª.) A plataforma eletrônica de leilões eletrônicos (via internet) não cancela, nem anula lances efetuados. Todos os lances efetuados são irrevogáveis e irretratáveis e significam compromisso assumido perante este leilão, e ficarão registrados no sistema com a data e horário em que forem recebidos pelo site do leiloeiro, conforme os termos da legislação federal.

3ª.) Na primeira praça, somente será admitida proposta por valor igual ou superior ao da avaliação. Na segunda praça, o bem poderá ser alienado por valor inferior, desde que não caracterizado preço vil, nos termos dos arts. 891 e 895 do Código de Processo Civil.

4ª.) Eventual proposta de pagamento parcelado deverá contemplar o pagamento de, no mínimo, **25%** do valor do lance à vista, podendo o saldo ser parcelado em até **30 meses**, garantido por hipoteca do próprio imóvel, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil.

5ª) A primeira parcela do saldo remanescente da arrematação vencerá em 30 (trinta) dias contados da data do pagamento da entrada, independentemente da liberação da Carta de Arrematação.

6ª) As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

7ª) As parcelas terão como indexador de correção monetária o IPCA-E e qualquer atraso em seu pagamento será sancionado com multa de 10 % (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º, CPC);

8ª) O pagamento em prestações deverá obedecer às datas fixadas na carta de arrematação, e ser efetivado por meio de depósito judicial

9ª) A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

10ª) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado e, entre estas, prevalecerá a de maior valor ou a formulada em primeiro lugar, se de igual valor (art. 895, §§7º e 8º);

11ª) Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

11ª) Deverá ser garantido por caução equivalente ao valor total parcelado, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis;

12ª) Fica o Sr. Leiloeiro Oficial autorizado a receber ofertas de preço pelo (s) bem (s) arrolado (s) neste Edital em seu endereço eletrônico www.leiloesfreire.com.br devendo para tanto os interessados efetuarem cadastramento prévio, confirmarem os lances e recolherem a quantia

respectiva na(s) data(s) designadas para a realização do leilão, para fins da lavratura do termo próprio, e que, portanto, é parte integrantes do presente edital e de observância obrigatória pelas partes, advogados, arrematantes e/ou qualquer outro interessado.

13º) Os pagamentos não efetuados no ato do Leilão implicarão ao(s) ARREMATANTE(S) faltoso(s) as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a representação criminal nos termos do Art. 358 do Código Penal Brasileiro e a execução judicial contra o mesmo, além da rescisão do negócio e da perda da comissão do leiloeiro (art. 39º do Decreto 21.981/32) e aplicação de multa (20% por cento) sobre o valor do lance, ficando ainda o(s) arrematante(s) faltoso(s)/inadimplente, proibido(s) de participar de novos leilões ou praças (art. 897 do novo Código de Processo Civil).

14º) Fixo em 5% a comissão do leiloeiro oficial de corretagem, sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante.

15º) O (s) bem(s) será (o) vendido (s) em caráter “AD CORPUS”, no estado de conservação e condições em que se encontra(m), não cabendo, pois, ao leiloeiro nem ao Juiz (a) da Vara correspondente qualquer responsabilidade posterior quanto ao bem leiloadado, tornando-se assim, imprescindível a visita.

16º) A alienação compreende exclusivamente o **imóvel matriculado sob o nº 17.483**, não integrando o objeto do leilão o mobiliário, os eletrodomésticos ou quaisquer outros bens móveis existentes em seu interior.

17º) O débito condominial atualizado até o momento corresponde a R\$ 98.729,87, sem prejuízo das parcelas vincendas e de posterior atualização.

18º) produto da arrematação será destinado à satisfação do débito condominial objeto desta execução, respondendo o arrematante pelo eventual saldo remanescente não satisfeito pelo preço da alienação, inclusive quanto às cotas anteriores ao leilão.

19º) A expressa advertência também assegura transparência ao certame, permitindo que os interessados conheçam previamente todos os encargos relacionados à aquisição.

20º) Cientifiquem-se da alienação judicial, com pelo menos cinco dias de antecedência, o executado e quem mais deva ser cientificado, na forma do art. 889, incisos e parágrafo único do CPC.

21º) Assinalo que, antes de adjudicado ou alienado o bem, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (art. 826, CPC)