

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE  
PERNAMBUCO**  
**2.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOATÃO DOS GUARARAPES**  
ROD. BR-101 SUL, KM 80, S/N, DO KM 86,007 AO KM 88,000, PRAZERES, JABOATÃO DOS  
GUARARAPES - PE - CEP: 54345-160

---

**EDITAL DE LEILÃO EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO**

O Juiz de Direito Titular da 2.ª Vara Cível, Dr. **BRUNO JADER SILVA CAMPOS**, na forma da lei, etc., FAZ SABER, a quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, que o **SR. LUCIANO RESENDE RODRIGUES, LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**, regularmente matriculado na Junta Comercial de Pernambuco (JUCEPE) sob o n.º 26700000226 e devidamente credenciado na Corregedoria deste Tribunal de Justiça - PE e autorizado por este Juízo, levará a PÚBLICO LEILÃO, na modalidade ELETRÔNICA, no dia, horários e sítio eletrônico abaixo, o(s) bem(ns) penhorado(s)/avaliado(s) na execução e nas condições adiante descritas:

**PROCESSO: 0016495-46.2024.8.17.2810**

**CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**ÓRGÃO JULGADOR: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOATÃO DOS GUARARAPES**

**EXEQUENTE: CONDOMÍNIO VILLA TRÊS LAGOAS RESIDENCE**

**ADVOGADO: ANDRÉA CAVALCANTI SALES - OAB/PE 33.574**

**EXECUTADO: REGINA CÉLIA LEMOS SILVEIRA**

**1º LEILÃO 11 de junho de 2026 , às 10:30 horas**, a quem der maior lance, desde que igual ou superior ao valor da avaliação.

**2º LEILÃO 19 de junho de 2026, às 10:30 horas**, por maior lance, desde que não seja vil (Art. 891, CPC/2015), ou seja, lance inferior a 50% do valor da avaliação.

**LOCAL ELETRÔNICO - [WWW.LANCECERTOLEILOES.COM.BR](http://WWW.LANCECERTOLEILOES.COM.BR)** - (com transmissão em Tempo real e simultânea.

\*O 1º leilão terá início a partir do dia da publicação do edital no sítio eletrônico e encerrar-se-á após o pregão transmitido ao vivo na data e horário marcados; não havendo arrematação no 1º Leilão, ficará(o) o(s) lote(s) aberto(s) para lance(s) até o 2º Leilão, o qual encerrar-se-á após o pregão transmitido ao vivo na data e horário marcados.

**OBSERVAÇÃO** - O leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense (art. 900 NCPC). E ainda, fica automaticamente transferido para o primeiro dia útil subsequente ao ato, às mesmas horas, caso não haja expediente forense (feriado ou motivo de força maior) naquelas datas.

## **LOTE**

### **DESCRIÇÃO DO BEM(NS):**

Dados do Imóvel: Unidade Habitacional (UH), de natureza residencial, sob o nº M-02, da quadra "M", integrante do "Condomínio Villa Três Lagoas Residence", com endereço na BR-232, Km 19, s/nº, localizado no bairro de Vargem Fria, nesta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE; com uma área real exclusiva privativa destinada à edificação de 200,00 m², área de uso exclusivo (jardim e quintal) de 815,71 m², área total exclusiva de 1.015,71m², área real comum de divisão proporcional de 324,11 m², área real total de 1.339,82m² e fração ideal de 0,003413 da gleba de terras própria rural denominada de Gleba "A", desmembrada do Engenho Caxito, que mede uma área total de 99,54ha; possuindo a referida unidade habitacional as seguintes dimensões, limites e confrontações: pela FRENTE, DIMENSÃO (m) - 20,00 e CONFRONTANTE - via local 05; pelos FUNDOS, DIMENSÃO (m) - 20,50 e CONFRONTANTE - área verde; pela LATERAL DIREITA, DIMENSÃO (m) - 50,00 e CONFRONTANTE - UH 03 Q M; e pela LATERAL ESQUERDA, DIMENSÃO (m) - 50,50 e CONFRONTANTE - UH 01 Q M; cadastrada na Prefeitura Municipal desta cidade sob o nº 2.2430.045.03.4241.5126.4, com sequencial nº 1.511111.3. CEP: 54125-010 – Matriculado no 1º Serviço Registral de Jaboatão dos Guararapes-PE (Cartório Eduardo Malta) – sob o número 77189 (ID 196465269)

**AValiação TOTAL: R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais),** valor do imóvel apontado no Auto de Penhora e Avaliação ID 209606192.

## **ÔNUS E OBSERVAÇÕES**

### **ÔNUS:**

Bens imóveis arrematados aplicam-se às regras do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, ou seja, a sub-rogação dos créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, e ainda, condomínio e a contribuição de melhoria, ocorre sobre o respectivo preço.

Os créditos tributários pertinentes ao bem, assim como os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço (art. 908, §1º, CPC).

\*Todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, ITBI, alvarás, Certidões, escrituras, registros, averbações e outras despesas pertinentes ocorrerão por conta do arrematante. (imóveis)

### **OBSERVAÇÕES**

(01) O leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense (art. 900 NCP). E ainda, fica automaticamente transferido para o primeiro dia útil subsequente ao ato, às mesmas horas, caso não haja expediente forense (feriado ou motivo de força maior) naquelas datas.

Na hipótese de os bens móveis e imóveis indicados neste edital não serem arrematados em nenhum dos leilões designados, o bem ficará disponível no site do Leiloeiro, pelo prazo de 90 (noventa) dias para venda direta, prazo em que o leiloeiro receberá propostas, as quais deverão observar as normas previstas neste edital.

## **INFORMAÇÕES GERAIS E INTIMAÇÕES**

1. **DA INTIMAÇÃO DAS PARTES E TERCEIROS** - Ficam intimados do presente Edital os credores e executados, através de seus representantes legais (ART. 889 DO NCPC), seus sócios, cônjuges, representantes legais, garantidores, fiadores e responsáveis. Intimados ainda, credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, os senhorios diretos, bem como os alienantes fiduciários (caso existam), caso não tenham sido encontrados para a intimação pessoal da penhora, reavaliação ou constatação realizada e acerca das datas dos LEILÕES designados.

1.1 E para que o presente EDITAL chegue ao conhecimento dos executados e de terceiros interessados e, no futuro, não possam alegar ignorância, o mesmo será publicado em conformidade com o art. 887 §2 do CPC, no site do leiloeiro ([www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br)) e na forma da lei, afixados no local de costume.

Não se efetuará a adjudicação ou alienação de bem do executado sem que da execução seja cientificado, por qualquer modo idôneo e com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência, o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução

**ADVERTÊNCIA:** Não sendo localizados pessoalmente os litigantes ou os titulares de ônus sobre os bens, estes serão considerados intimados com a publicação deste **EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO**.

2. **DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO E QUEM PODE PARTICIPAR:** O interessado, sendo Pessoa física deverá fornecer ao leiloeiro, em momento oportuno, cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) 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.

**ELETRÔNICO:** Para arrematar por meio eletrônico, é necessário, com antecedência mínima de 72 horas da data de realização do respectivo leilão, acessar o site [www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br), identificar o leilão objeto do presente edital e a relação dos bens que serão alienados e realizar o cadastramento, conforme as instruções ali disponibilizadas.

2.1 Os interessados/participantes virtuais poderão oferecer seus lances até o horário de encerramento do lote.

2.2 Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento da mesma. Ficam o Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade por problemas gerados ou delays devido à instabilidade da internet ou a mau uso dos recursos computacionais necessários para participação.

**PARÁGRAFO ÚNICO (MANDADO ESPECÍFICO):** caso de arrematação on-line, o auto de arrematação deverá ser assinado preferencialmente pelo arrematante pessoalmente ou mediante procurador, todavia, em caso de impossibilidade, fica o leiloeiro autorizado a assinar o auto representando o arrematante, valendo esta como uma cláusula de mandato para os devidos fins. Está também autorizado o leiloeiro a anexar aos autos as guias e comprovantes de pagamento encaminhados pelo arrematante. Registra-se, todavia, que o acompanhamento do processo e os demais atos que se façam necessários deverão ser realizados pelo próprio arrematante ou procurador, não podendo o leiloeiro atuar como seu representante em outros atos, mas apenas nas hipóteses devidamente descritas nesta cláusula.

2.3 É admitido a lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens, com

exceção (art. 890 do CPC):

I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;

II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas;

III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos 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;

IV - dos 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;

V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;

VI- dos advogados de qualquer das partes.

2.4 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 (art. 892, § 1º do CPC). Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. (art. 892, § 2º do CPC)

2.5.No caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de oferta. (art. 892, § 3º do CPC)

2.6.Além do lance vencedor, será registrado, quando possível (e se houver), o segundo maior lance, e, caso haja inadimplemento por parte do arrematante, poderá ser chamado o licitante do segundo maior lance, a depender de determinação do juízo neste sentido.

2.7.Eventualmente, não havendo lance nas condições determinadas, fica desde já autorizado o recebimento de lance(s) condicional(is), o(s) qual(is) será(ão) levado(s) ao conhecimento do juízo, partes e interessados, por Ata que será lavrada pelo Leiloeiro.

2.8.DO TEMPO EXTRA - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção "tela de lance" do site [www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br) a 01 (um) minuto do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

2.9 **DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE** – Os lances ofertados são Irrevogáveis e irretroatáveis. O participante/usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

3. **DOS LANCES VÁLIDOS E DO LANCE VIL:** Os lances serão livres e preferencialmente à vista. Caso não exista lance à vista, poderá haver o recebimento de lance parcelado, na forma constante no item 6 (seis) e respectivos sub-itens deste EDITAL. No caso de lance válido, lavre-se de imediato o respectivo auto de arrematação (art. 901, CPC), condicionando-se a expedição da respectiva carta ao decurso do prazo para impugnação (art. 903, §3º, CPC), à realização do depósito, à oferta de garantia idônea, ao pagamento de eventuais custas (caso exista) e da comissão do leiloeiro e ao recolhimento do imposto.

4. **CONDIÇÃO DE VENDA DOS BENS:** O(s) bem (ns) será(ão) vendido(s) AD CORPUS (Art. 500 § 3º do Código Civil), no estado de conservação em que se encontra(m), não cabendo à

Justiça Estadual, à parte exequente e/ou ao leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências/encargos referentes à regularização da propriedade adquirida perante o registro imobiliário e/ou a municipalidade. Sendo a arrematação judicial modo originário de aquisição de propriedade, não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações do(s) bem(ns) oferecido(s) no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição do(s) bem(ns) deverá ser dirimida no ato do pregão.

5. **DA POSSIBILIDADE DE VISITAÇÃO/VISTORIA DO BEM:** Os locais onde se encontram os bens móveis, equipamentos, veículos e outros, sempre estarão expostos em Edital para fácil vistoria. No caso de bem imóvel, basta o interessado se dirigir ao local para verificar as condições. Em eventual negativa, a solicitação de visitação ao(s) bem(ns), com acompanhamento por Oficial de Justiça, depende de prévio e formal requerimento junto à Secretaria desta vara, podendo ser atendida ou não, de acordo com as possibilidades do processo e da Justiça;

6. **DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E COMISSÃO LEILOEIRO:** O valor do lance deverá ser pago preferencialmente à vista, em até 24 (vinte e quatro) horas após a arrematação, ou, na condição parcelada, desde que o interessado em adquirir o bem apresente proposta por escrito até o início do leilão, nos termos e na forma estabelecidos no art. 895, incisos I, II e respectivos parágrafos do CPC, como seja: mediante sinal à vista, equivalente a pelo menos 25% ((vinte e cinco por cento) do valor do lance e o remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, atualizadas pela tabela Encoge, garantido por caução idônea quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º - CPC). A atualização deverá ocorrer mensalmente, a partir da data da arrematação do bem em leilão. No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC)

6.1. No caso de parcelamento descrito no item anterior, ocorrerá, por conta do arrematante, a hipoteca do próprio bem arrematado, se imóvel (art. 895, §1º, CPC), como forma de garantia processual;

6.2. O Vencimento da parcela mensal é o dia 10 (dez) de cada mês. (Se no dia do vencimento das parcelas não houver expediente bancário, o vencimento prorroga-se até o próximo dia útil.)

6.3. O(s) bem(ns) imóvel(s) alienado(s) parceladamente será(ão) transferido(s) com hipoteca em favor do CREDOR, cujos termos constarão da Carta de Arrematação, devendo ser registrada nas respectivas matrículas do Cartórios de Registro de Imóveis onde se encontram registrados os respectivos bens. O(s) arrematante(s) somente terão a liberação do gravame, após quitação total das parcelas pactuadas, com eventual multa pelo atraso, por ordem exclusiva do Juízo;

6.4. A arrematante paga ao leiloeiro, no ato do leilão, o valor da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% do lance vencedor (art. 884, parágrafo único, CPC).

6.5. Depois de declarado pelo leiloeiro a arrematação, o arrematante terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito dos valores referentes ao sinal/caução do lance (ou pagamento integral) e comissão do leiloeiro. O recolhimento deverá se processar em guia/boleto específico, vinculado ao processo. A conta será aberta após a arrematação na Caixa Econômica Federal; O depósito da comissão do Leiloeiro será feito diretamente ao profissional em conta a ser informada, no ato do leilão, o valor da comissão do leiloeiro.

6.6. **OBSERVAÇÃO :** A proposta de pagamento à vista prefere as propostas de pagamento parcelado (§ 7º, art. 895 CPC).

7. **DAS PENALIDADES DEVIDO AO NÃO PAGAMENTO:** Os pagamentos não efetuados no prazo implicarão ao(s) arrematante (s) faltoso (s) as penalidades da lei, especialmente, perda do sinal e perda da comissão do leiloeiro (art. 39 do Decreto n.º 21.981 /1932) ficando, ainda, proibido de participar de novos leilões (art. 23, § 2º, da Lei das Execuções Fiscais e art. 897, do CPC/15). Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. (art. 897 do CPC).

8. **DO ACORDO/REMISSÃO/ADJUDICAÇÃO E OBRIGAÇÕES GERADAS:** As partes podem chegar a qualquer tempo a um acordo e requerer a suspensão do leilão. Poderá ainda, o executado, a qualquer tempo, antes da arrematação, remir a execução, mediante pagamento ou depósito do valor atualizado da dívida, acrescido dos encargos, custas e honorários advocatícios (art. 826 do CPC). Após a nomeação do leiloeiro, requerida a remição, adjudicação ou acordo, deverá o devedor/executado responder ainda pela comissão do leiloeiro. O percentual do leiloeiro será de 03% (três) sobre o valor da remissão, adjudicação ou acordo.

9. Tratando se de bem com alguma hipoteca, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido. (Art. 902).

10. **DA LAVRATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** A arrematação constará no Auto que será lavrado de imediato, nele mencionadas as condições pelas quais foi alienado o bem e se houver, constará ainda, se houver, o nome do segundo colocado, quando possível.

11. **DA EXPEDIÇÃO DO MANDADO DE ENTREGA E OU DA CARTA DE ARREMATAÇÃO:** A ordem de entrega do (s) bem(ns) móvel(s) ou a carta de arrematação do (s) bem (ns) imóvel(s) será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante. Em caso de arrematação de bem imóvel, para expedição da respectiva carta, deverá o arrematante comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, a teor do art. 901. § 2º do Novo Código de Processo Civil.

11.1. A carta de arrematação conterà:

11.2. A descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e registros;

11.3. Edital de Leilão

11.4. A cópia do auto de arrematação; e

11.5. A prova de quitação do imposto de transmissão.

**12. DAS OBRIGAÇÕES DOS ARREMATANTES APÓS A ARREMATAÇÃO:**

12.1 O arrematante arcará, todavia, com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da arrematação;

12.2 O acompanhamento do processo e os demais atos que se façam necessários deverão ser realizados pelo próprio arrematante e ou seu representante, não podendo o leiloeiro atuar como seu procurador.

12.3 Fica ciente ainda, que o arrematante deverá apresentar, através de juntada nos autos, o(s) referido pagamento(s) do saldo da arrematação e ou das eventuais parcelas, sendo nesse caso, comprovação mensal.

**13. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** As dúvidas e esclarecimentos deverão ser feitas através do leiloeiro oficial, LUCIANO RESENDE RODRIGUES, pelo telefone: (81) 99978.4433, (81) 3048.0450, e-mails: [lancecerto@lancecertoleiloes.com.br](mailto:lancecerto@lancecertoleiloes.com.br), [luciano@lancecertoleiloes.com.br](mailto:luciano@lancecertoleiloes.com.br), e pelo site [www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br).

**CUMpra-SE:**

E para que chegue o presente EDITAL ao conhecimento dos executados e de terceiros interessados e não possam, no futuro, alegar ignorância, expediram-se edital de igual teor, que será publicado em conformidade com o art. 887 §2 do CPC, no site do leiloeiro ([www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br)) e na forma da lei afixados no local de costume.

Eu, Chefe de Secretaria, fiz digitar e subscrevo.

**DR. BRUNO JADER SILVA CAMPOS**

**JUÍZO DE DIREITO**