

Juízo de Direito - Vara do Único Ofício de Cacimbinhas
Rua Sargento Benevides, 06, Centro - CEP 57570-000, Fone: 3422-1220,
Cacimbinhas-AL - E-mail: cacimbinhas@tjal.jus.br

Autos nº: 0712131-86.2022.8.02.0058

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Autor: Banco do Brasil S.A

Réu: Jair Kelles da Silva

Excelentíssimo Senhor, MM Juiz de Direito, Robério Monteiro de Souza, 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 **ARREMATÇÃO 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 09 de junho de 2026 às 09:00h. que não deverá ser inferior a 80% da avaliação, em caso de não haver arrematação seguirá sem interrupção para **2ª PRAÇA dia 23 de junho de 2026 às 09:00h.** pelo maior lance, ainda que em valor inferior à avaliação, desde que não seja por **preço vil (art. 891, CPC) que deverá ser pago à vista ou parcelado nos termos da lei processual (art.895 do NCPC).**

DESCRIÇÃO DO BEM PENHORADO:

01 (uma) propriedade PEDRA TALHADA, zona rural de Minador do Negrão/AL Área total: 291,56 tarefas (equivalente a 116,62 hectares, considerando 1 tarefa = 0,4 ha) Cadastros: ITR: nº 2.168.707-2.168.707-2INCRA: nº 243.060.0055.401-7Localização: Coordenadas - 9.323089, -36.893962Acesso: Estrada rural sem asfalto, distante 6 km da cidade de Minador do Negrão.2. Confrontações Norte: Sebastião Ferro e Francisco Araújo Barros Sul: Fabrícia Cristina da Silva Santos Nascente: Riacho da Torta Poente:IVALDO TENÓRIO E GILBERTO SIQUEIRA3. Benfeitorias Imóveis (Valor declarado: R\$ 80.000,00)1. Casa de alvenaria: 2 quartos, sala e cozinha2. Casa de taipa: Em estado precário, prestes a ruir (valor residual praticamente nulo)3. Depósito de alvenaria: Em condições razoáveis Observação: O valor total das benfeitorias (R\$ 80.000) está concentrado principalmente na casa de alvenaria e no depósito, considerando a baixa contribuição da casa de taipa.4. Avaliação de Terras Faixa de valor de terra nua na região: R\$ 1.000 a R\$ 3.000 por tarefa Fatores de ponderação: Positivos: Propriedade totalmente cercada (arame e madeira), presença de riacho (Riacho da Torta), porte considerável (mais de 100 ha), duplo cadastro (ITR e INCRA) regularizado. Negativos: Acesso não asfaltado, distância do centro urbano, uma das benfeitorias em estado precário. Valor médio de referência: Considerando a média da faixa (R\$ 2.000/tarefa) e ajustando pelos fatores locais, sugere-se uma valorização de acima da média mínima, fixando:

Valor da terra nua = R\$ 1.800 por tarefa5. Cálculo do Valor Total da Propriedade a) Valor da terra: 291,56 tarefas × R\$ 1.800/tarefa = R\$ 524.808,00b) Benfeitorias: R\$ 80.000,00c) Valor total (terra + benfeitorias): R\$ 524.808,00 + R\$ 80.000,00 = R\$ 604.808,006. Resumo dos Valores por Tarefa Terra nua: R\$ 1.800,00/tarefa Terra com benfeitorias.

(VALOR PROPORCIONAL): R\$ 604.808,00 ÷ 291,56 TAREFAS R\$ 2.074,00/TAREFA

CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO

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 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.) A duração do leilão ficará a critério do leiloeiro e terá o tempo necessário para que todos que desejarem tenha oportunidade de oferecerem seus lances.

4ª.) É, admita a arrematação do bem para pagamento parcelado, nos termos previstos no art. 895 do CPC. I – Até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 80% da avaliação; II - Até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem em valor inferior à avaliação, desde que não seja por preço vil (art. 891, CPC).

5º) quando o valor da arrematação for **superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, a proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos **25% vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;**

6º) As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária **o IPCA-E a partir da 1ª (primeira) parcela qualquer atraso em seu pagamento será sancionado com multa de 10% dez por cento sobre a somada parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art.895, §4º, CPC);**

7º) **O** inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

8º) A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

9º) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

10º) 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.

11º) No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

12º) Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, não havendo, pois, qualquer responsabilidade da Vara e/ou do Leiloeiro Público Oficial em relação aos defeitos que porventura vier a apresentar ou vícios eventuais ocultos.

13º) Fica o Sr. Leiloeiro Oficial autorizado a receber ofertas de preço pelos bens arrolados 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.

14º) 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).

15º) Fixo em 5% a comissão do leiloeiro oficial de corretagem, sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante.