



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE VITÓRIA DA CONQUISTA

2ª VARA DE FAMÍLIA, SUCESSÕES, ÓRFÃOS, INTERDITOS E AUSENTES

Fórum Dr. Sérgio Murilo Nápoli Lamêgo

Av. Fernando de Oliveira com Av. Edmundo Flores, s/n CEP 45029-260

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Faz saber a quantos o presente virem ou dele conhecimento tiverem e possam interessar, com fulcro nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), regulamentado pela Resolução CNJ nº 236/2016, que a Leiloeira nomeada **RAFAELA SANTOS RIBEIRO DO VALE**, inscrita na JUCEB sob nº **18/005133-4**, por meio da plataforma eletrônica www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, levará a público a venda e arrematação do bem descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir:

PROCESSO: Nº 8016880-98.2022.8.05.0274

CLASSE PROCESSUAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DIVÓRCIO LITIGIOSO

EXEQUENTE: IZAULINA LILIANE BARBOSA ANDRADE

EXECUTADO: AGNALDO BRITO DE ANDRADE - CPF: 293.255.828-56

ADVOGADOS: Exequente - Juliana Vaz Barbosa de Araujo, OAB/BA 44.343; Romerian Lima de Araujo, OAB/BA 51.731; Winnye Ellen Santos Andrade, OAB/BA 73.259; e Virna Beatriz Oliveira Sousa, OAB/BA 72.742. Executado - Ronaldo Soares, OAB/BA 8.883; Iure Barbosa Soares, OAB/BA 69.404; e Parla de Paula Lima, OAB/BA 69.760.

LOCAL: exclusivamente por meio do site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 208.676,64 (duzentos e oito mil, seiscentos e setenta e seis reais e sessenta e quatro centavos), atualizado em 01/04/2026, conforme planilha de ID 552021064, sujeito a atualização até a data da efetiva satisfação.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) imóvel constituído por UM LOTE DE TERRENO nº 18, Quadra 20, Gleba E, integrante do Loteamento Vila América, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista/BA, medindo 8,75 m de frente, igual largura no fundo e 20,00 m da frente ao fundo em ambos os lados, perfazendo área total de 175,00 m², com testada para a via denominada Rua 02 no loteamento, limitando-se com o lote 19 pelo lado direito, lote 17 pelo lado esquerdo e lote D8 pelo fundo, todos da mesma quadra. Proprietário registral: AGNALDO BRITO DE ANDRADE. Matrícula nº 78.391, CNM nº 007740.2.0078391-92, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA. No terreno encontra-se edificada uma casa residencial com dois pavimentos. Os atos judiciais identificam o bem como situado na Rua Sérgio Buarque de Holanda, nº 916; o Auto de Penhora e o cadastro imobiliário municipal nº 01126300160001, inscrição reduzida nº 73506, indicam o nº 18, Lote 18, Quadra QE20, Loteamento Vila América, Bairro Boa Vista, CEP 45027-112,



prevalecendo, para fins de individualização, os dados da matrícula imobiliária.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 372.000,00 (trezentos e setenta e dois mil reais), conforme Laudo de Avaliação de ID 528278870, datado de 31/10/2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO (50%): R\$ 186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais)

DEPOSITÁRIO: Não foi possível nomear o executado como depositário fiel. O imóvel encontra-se ocupado pela inquilina Sra. Vanusa Andrade dos Santos, conforme Auto de Penhora e Laudo de Avaliação.

ÔNUS, PENHORAS E RESTRIÇÕES: Conforme Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 78.391, expedida em 30/10/2025 pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA, consta o R.1/78.391, prenotação nº 362.131, de 23/10/2025, referente à PENHORA determinada nestes autos, registrada em 29/10/2025. Não constavam, na referida certidão, hipoteca, alienação fiduciária, usufruto, uso, habitação, promessa de compra e venda registrada, copropriedade ou outras constrições, sem prejuízo de eventuais averbações posteriores que venham a constar de matrícula atualizada.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Conforme extrato emitido pelo Município de Vitória da Conquista em 30/07/2026, constam débitos vencidos de IPTU e Taxa de Manejo de Resíduos Sólidos dos exercícios de 2023, 2024 e 2025, no valor total de R\$ 2.025,60, sujeito a atualização e à inclusão de parcelas posteriores.

A penhora foi realizada em 23/10/2025 e averbada em 29/10/2025. Os créditos tributários anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. O cancelamento da penhora e de eventuais restrições dependerá de expressa determinação judicial, a ser consignada na Carta de Arrematação e nos mandados ou comunicações ao Registro de Imóveis competente.

PRIMEIRO LEILÃO: dia 31 de agosto de 2026, com encerramento às 09:00 horas, por preço igual ou superior ao valor da avaliação.

SEGUNDO LEILÃO: dia 31 de Agosto de 2026, com encerramento às 11:00 horas, a quem mais der, observado o lance mínimo de R\$ 186.000,00 e vedada a arrematação por preço vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC. No caso de algum dia designado ser feriado ou ocorrer indisponibilidade reconhecida pelo Juízo, o ato será realizado no primeiro dia útil subsequente ou em nova data oportunamente divulgada.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial

de Justiça, se houver.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/1932, que regulamenta a profissão de Leiloeira Oficial, e no art. 653 do Código Civil, sua atuação ocorre por mandato, limitando-se à intermediação da oferta do bem segundo as regras determinadas pelo Juízo e as características certificadas nos autos. A Leiloeira Oficial não se enquadra na condição de fornecedora ou comerciante, ficando eximida de responsabilidade por vícios ou defeitos aparentes ou ocultos do bem, bem como por reembolsos, indenizações, trocas, consertos ou compensações financeiras, não se caracterizando relação de consumo na aquisição realizada em leilão judicial.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

HIPOTECA: Eventual gravame hipotecário extingue-se com a arrematação, observada a legislação aplicável e a determinação judicial (art. 1.499, VI, do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de bem indivisível, eventual quota-parte de coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, assegurado o direito de preferência em igualdade de condições.

IMÓVEL OCUPADO: O imóvel encontra-se ocupado por inquilina. A posse e eventual desocupação dependerão de determinação do Juízo, mediante expedição do mandado cabível.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao TERCEIRO, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

DÉBITOS ANTERIORES À ARREMATAÇÃO: O arrematante arcará com os 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 débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar o bem deverá efetuar cadastro prévio e solicitar habilitação, preferencialmente com antecedência mínima de 24 horas, por meio do site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, aceitando os termos e condições da plataforma e apresentando os documentos exigidos.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão da Leiloeira em até 24 horas, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Na eventualidade de ser frustrada, no próprio leilão, a arrematação de determinado lote, por não atendimento pelo arrematante de requisito necessário, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou.

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pela Leiloeira Oficial para o ajuste de proposta, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando esta não responder prontamente aos contatos da Leiloeira, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, AD CORPUS, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar previamente suas características, condições, ocupação e documentação.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista, no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

PAGAMENTO PARCELADO: Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições: I - Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses; II - Veículos: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses; III - Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada; IV - Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária da poupança; V- Caução para imóveis: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação; VI - Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: Seguro garantia fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução está condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentada caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação.

Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem 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/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida a Leiloeira.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance, conforme art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016. O pagamento será efetuado pelo arrematante, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão eletrônico, em conta de titularidade da

Leiloeira informada após o certame. Consumada a arrematação, a comissão permanecerá devida em caso de desistência do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido à Leiloeira Oficial o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, será devido à Leiloeira Oficial o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III - Havendo acordo ou pagamento da dívida após a realização do leilão e da arrematação, será devido à Leiloeira Oficial o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada.

Os percentuais acima decorrem expressamente da decisão judicial de ID 565371950 e serão exigíveis nas hipóteses nela previstas, sem prejuízo do ressarcimento de despesas previamente autorizadas e comprovadas, na forma do art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica autorizada a venda direta do imóvel, exclusivamente pela internet e por intermédio da Leiloeira Oficial, pelo prazo de 90 (noventa) dias, observadas as regras e os preços mínimos fixados para o leilão. A venda direta poderá ser realizada de forma parcelada e, ao final do prazo, a maior proposta recebida ficará sujeita à homologação do Juízo, sem prejuízo do direito de adjudicação assegurado à exequente na decisão de ID 564715310.

VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado a Leiloeira a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da Leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal da Leiloeira, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

AUTO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: Após a comprovação do pagamento do preço, da entrada, quando parcelado, e da comissão da Leiloeira, será lavrado o Auto de Arrematação. A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável após a assinatura do Auto de Arrematação pelo Juízo, pelo arrematante e pela Leiloeira, ressalvadas as hipóteses legais. A Carta de Arrematação será expedida após o cumprimento



das exigências legais, processuais e fiscais determinadas pelo Juízo. No caso de pagamento parcelado, constará da Carta de Arrematação a hipoteca judicial constituída sobre o imóvel.

POSSE E EVENTUAL DESOCUPAÇÃO: A posse do imóvel será transmitida na forma determinada pelo Juízo. Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação e a imissão na posse deverão ser requeridas nos próprios autos, cabendo ao Juízo decidir sobre a expedição do respectivo mandado. A Leiloeira Oficial não será responsável pela retirada de ocupantes, possuidores, objetos, materiais ou benfeitorias existentes no imóvel.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: As informações necessárias à participação poderão ser obtidas junto à Central de Atendimento da Leiloeira, telefone (71) 99366-1988, e-mail atendimento@rafaelaribeiroleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da Leiloeira Oficial www.rafaelaribeiroleiloes.com.br e no portal PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o art. 887, § 2º, do CPC.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, a Leiloeira Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

OBSERVAÇÕES GERAIS: A Leiloeira Pública Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados o executado **AGNALDO BRITO DE ANDRADE - CPF 293.255.828-56**, por intermédio de seus advogados constituídos, e a exequente **IZAULINA LILIANE BARBOSA ANDRADE**, por intermédio de suas patronas, acerca das datas, horários e condições do leilão. Ficam ainda cientificados, naquilo que lhes couber, a ocupante Sra. Vanusa Andrade dos Santos, o Município de Vitória da Conquista, o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA, eventuais depositários, coproprietários, titulares de direitos reais, credores com garantia real ou com penhora averbada, promitentes compradores ou vendedores e demais terceiros interessados, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, para os efeitos dos arts. 889 e 826 do CPC.

Ficam os interessados cientificados de que o prazo para apresentação das medidas previstas



no art. 903 do CPC será contado na forma legal após o aperfeiçoamento da arrematação. E, para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital, que será publicado e divulgado na forma da lei e no sítio eletrônico www.rafaelaribeiroleiloes.com.br. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Vitória da Conquista, Estado da Bahia.

Vitória da Conquista/BA, 30 de julho de 2026.

Eu, _____, Diretor(a), que o fiz digitar e subscrevi.

PABLO VENÍCIO NOVAIS SILVA

Juiz de Direito