



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE RUY BARBOSA

VARA DOS FEITOS DE RELAÇÕES DE CONSUMO, CÍVEIS E COMERCIAIS

Fórum Edgar Mendes de Quintella
Rua Corinto Silva, nº 47, Centro, CEP 46800-000

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 0000181-12.2003.8.05.0218

CLASSE PROCESSUAL: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - EXECUÇÃO

EXEQUENTE: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A. - CNPJ: 07.237.373/0001-20

EXECUTADO: EDSON JOSÉ DE OLIVEIRA - CPF: 130.695.275-15

ADVOGADOS: Exequente - Maria Sampaio das Mercês Barroso, OAB/BA 6.853; Abílio das Mercês Barroso Neto, OAB/BA 18.228; e Aquiles das Mercês Barroso, OAB/BA 21.224. Executado - Rai Damaceno Costa, OAB/BA 64.191.

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

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 58.485,84 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), em 12/06/2003, sujeito a atualização até a data da efetiva satisfação.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) imóvel constituído por UM TERRENO URBANO, localizado na Avenida do Contorno, nº 18, Quadra D, Bairro Jardim do Cedro, no município de Ruy Barbosa/BA, com área total de 597,80 m², confrontando-se de um lado com o lote nº 18, do outro com os lotes nº 01 e 02 e, ao fundo, com o lote nº 03. Proprietário registral indicado nos autos: EDSON JOSÉ DE OLIVEIRA. Matrícula nº 7.002, Registro R-1, fls. 99, Livro 2-AB, do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Ruy Barbosa/BA. Consta dos autos que no terreno existem construções e benfeitorias, não incluídas no valor da avaliação por força dos limites do mandado judicial, prevalecendo, para fins de individualização, os dados da matrícula imobiliária.

AValiação TOTAL: R\$ 197.274,00 (cento e noventa e sete mil, duzentos e setenta e quatro reais), conforme Laudo de Avaliação de ID 459343880, datado de 21/08/2024, homologado pela decisão de ID 566919486.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 197.274,00 (cento e noventa e sete mil, duzentos e setenta e quatro reais), conforme preço mínimo fixado na decisão de ID 566919486.

DEPOSITÁRIO: EDSON JOSÉ DE OLIVEIRA, nomeado depositário fiel no Auto de Penhora de ID 15083639.

ÔNUS, PENHORAS E RESTRIÇÕES: Conforme ofício do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Ruy Barbosa/BA, ID 15083758, consta o R-3/7.002, fls. 99-v, Livro 2-AB, referente à PENHORA determinada nestes autos, registrada em 21/05/2004. Eventuais constante em matrícula.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não consta nos autos certidão atualizada de débitos tributários do imóvel, saldo a ser apurado perante o Município de Ruy Barbosa/BA.

A penhora foi realizada em 09/09/2003 e registrada em 21/05/2004. 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 25 de setembro de 2026, com encerramento às 09:00 horas, por preço igual ou superior ao valor da avaliação.

SEGUNDO LEILÃO: dia 25 de setembro de 2026, com encerramento às 11:00 horas, a quem mais der, observado o lance mínimo de R\$ 197.274,00 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: A situação atual de ocupação do imóvel não se encontra certificada nos autos. 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 2,5% 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 2,5% 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 2,5% sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada.

A comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação decorre da decisão judicial de ID 46183549. As demais hipóteses acima ficarão sujeitas à apreciação do Juízo, 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, eventual venda direta do imóvel dependerá de expressa autorização do Juízo e observará as condições que vierem a ser judicialmente fixadas.

VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visita 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.

ARREMATACÃO: 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 EDSON JOSÉ DE OLIVEIRA - CPF 130.695.275-15, por intermédio de seu advogado constituído, e o exequente BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A. - CNPJ 07.237.373/0001-20, por intermédio de seus patronos, acerca das datas, horários e condições do leilão. Ficam ainda cientificados, naquilo que lhes couber, eventual cônjuge do executado, o Município de Ruy Barbosa, o Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Ruy Barbosa/BA, eventuais ocupantes, 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 Ruy Barbosa, Estado da Bahia.

Ruy Barbosa/BA, 19 de agosto de 2026.

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



TEOMAR ALMEIDA DE OLIVEIRA

Juiz de Direito