



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
2ª VARA DOS FEITOS RELATIVOS ÀS RELAÇÕES DE CONSUMO, CÍVEIS,
COMERCIAIS E FAZENDA PÚBLICA DE IPIRÁ
Fórum Jaime Junqueira Aires - Rua Elzira Macedo, nº 260, Centro - CEP 44.600-000

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Excelentíssima Senhora Juíza de Direito *Dra. Carla Graziela Costantino de Araújo* 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 nº **180051334**, através 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: 0001104-97.2014.8.05.0106

CLASSE PROCESSUAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: NILMARA SOARES DOS SANTOS

EXECUTADO: RODRIGO OLIVEIRA MACEDO

LOCAL: através do site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br

DÉBITOS DA AÇÃO: Não se aplica crédito exequendo líquido. O presente cumprimento de sentença destina-se à alienação judicial do imóvel para efetivação da partilha determinada no título judicial.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): UM IMÓVEL URBANO, consistente em casa residencial situada no final da Rua Emídio Aquino, nº 100, em Ipirá/BA, atravessando a ponte, casa da esquina do lado direito, com frente para um largo e lateral para a rua ao lado do canal; também identificado em diligências anteriores como Rua Pardo Suíço, s/n, Bairro Morada Nobre, próximo ao canal de esgoto. Edificado sobre lote situado na Quadra K do Loteamento Morada Nobre, medindo aproximadamente 6,81 m de frente, 15 m pelo lado direito, 15 m pelo lado esquerdo e 13 m de fundo, conforme Declaração Registrável de 07/07/2005. Conforme Auto de Avaliação Judicial de 29/08/2025, o imóvel é composto de garagem, sala, 02 quartos, cozinha, banheiro e quintal, com piso cerâmico, cobertura de telhas e instalações em estado de conservação que demandam reparos. **BEM SEM MATRÍCULA IMOBILIÁRIA.**

AValiação TOTAL: R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), conforme Auto de Avaliação realizado em 29/08/2025 e juntado aos autos em 01/09/2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO (50%): R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

SITUAÇÃO/OCUPAÇÃO: Em diligência de 28/05/2025, o imóvel foi encontrado fechado e sem morador, com placa de venda.

ÔNUS/OBSERVAÇÕES: O bem não possui matrícula imobiliária. Não foi localizada nos autos



inscrição municipal/imobiliária ou certidão de IPTU.

PRIMEIRO LEILÃO: dia 25 de setembro de 2026, **com encerramento às 09:00 horas**, por preço igual ou superior ao da avaliação.

SEGUNDO LEILÃO: dia 25 de setembro de 2026, **com encerramento às 11:00 horas**, a quem mais der, excetuando-se o preço vil, considerado para tal o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC/2015). No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

ÔNUS, RESTRIÇÕES E TRIBUTOS: Com a venda judicial, eventuais restrições judiciais ou ônus que incidam sobre os direitos objeto da alienação serão submetidos às determinações do Juízo. Eventuais débitos de IPTU, se existentes, sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 130, caput e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante as despesas e custos relativos à regularização, transferência e demais providências patrimoniais necessárias após a arrematação.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, 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, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

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.

PARTILHA E DIREITOS DAS PARTES: A alienação decorre do cumprimento de sentença de partilha. O produto da arrematação terá a destinação determinada pelo Juízo, observados os direitos reconhecidos às partes no título judicial. Por se tratar de bem sem matrícula imobiliária, não se presume a existência de gravame registral ou a possibilidade de constituição de garantia hipotecária sobre matrícula inexistente.

POSSE/OCUPAÇÃO: A posse será transmitida na forma determinada pelo Juízo. Caso seja constatada ocupação por terceiro, eventual desocupação ou imissão na posse deverá ser requerida nos próprios autos.

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, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, devendo, para tanto, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site da Leiloeira Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

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 suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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: Admite-se proposta de pagamento parcelado nos termos do art. 895 do CPC, com entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) e saldo em até 30 (trinta) meses, observados os requisitos legais e a homologação judicial. Considerando que o bem não possui matrícula imobiliária, a garantia do saldo parcelado deverá ser expressamente submetida à apreciação e aceitação do Juízo, não se presumindo a constituição de hipoteca registral.

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.

ARREMATACÃO POR PARTE/COPROPRIETÁRIO: As partes e eventuais titulares de direito de preferência poderão participar do leilão, observadas as regras legais e as condições de igualdade de oferta. Qualquer compensação de valores, dispensa de depósito ou forma diferenciada de pagamento dependerá de prévia autorização e homologação do Juízo.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida à Leiloeira será de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) sobre o valor da arrematação do bem imóvel, não se incluindo no valor do lance, e será de responsabilidade do arrematante, conforme decisão judicial. O pagamento deverá ser efetuado no prazo indicado pela Leiloeira, em conta de sua titularidade fornecida após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência do arrematante, observar-se-á o art. 903, § 6º, do CPC/2015.



CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

Eventual pedido de suspensão dos atos de alienação formulado por qualquer parte ou interessado deverá observar a decisão judicial, inclusive quanto ao depósito das despesas processuais relativas ao adiamento e da indenização pela desmobilização da Leiloeira, fixada em **R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por lote anunciado**, independentemente da avaliação do bem, sem prejuízo de ulterior deliberação do Juízo.

Eventual acordo, adjudicação, remição, suspensão ou pedido de cancelamento não interromperá automaticamente o leilão, dependendo de decisão judicial comunicada à Leiloeira antes do encerramento do certame.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 90 (noventa) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. A venda direta de imóveis poderá ser realizada de forma parcelada, ao final do prazo, o maior lance recebido ficará sujeito a homologação do Juízo.

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 ou 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 pelo Juízo, pelo arrematante e pela Leiloeira, ressalvadas as hipóteses legais. A Carta de Arrematação ou documento judicial cabível será expedido após o cumprimento das exigências legais, processuais e fiscais determinadas pelo Juízo. Na hipótese de pagamento parcelado, a garantia do saldo obedecerá ao que for expressamente homologado pelo Juízo, diante da ausência de matrícula imobiliária.

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: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento da Leiloeira, telefone (71) 99366-1988, ou pelo 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 também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

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, desobrigado 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 NILMARA SOARES DOS SANTOS, RODRIGO OLIVEIRA MACEDO e CINTIA OLIVEIRA MACEDO, terceira interessada cadastrada nos autos, bem como eventuais coproprietários, possuidores e titulares de usufruto, uso, habitação, direito de superfície, concessão de uso, credores com garantia real ou restrição judicial, promitentes compradores/vendedores e demais pessoas previstas no art. 889 do CPC, das datas acima, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, para todos os efeitos legais.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei, bem como no sítio eletrônico: www.rafaelaribeiroleiloes.com.br. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Ipirá, Estado da Bahia.

Ipirá/BA, 25 de agosto de 2026.

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

CARLA GRAZIELA COSTANTINO DE ARAÚJO

Juíza de Direito