



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DA COMARCA DE
BARREIRAS

Benedita Silveira, nº 201, Centro - CEP 47.800-130
Telefone: (77) 3611-8706 – E-mail: barreiras-2vsj@tjba.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Excelentíssima Senhora Juíza de Direito *Dra. Fernanda Maria 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 18005133, 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 dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras a seguir:

PROCESSO: Nº: 0000921-24.2013.8.05.0022

CLASSE PROCESSUAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: ALMIRO CEZAR SOUZA (ULTRA VIDROS E DIVISÓRIAS LTDA ME) - CNPJ:
08.301.843/0001-30

EXECUTADA: CONSTRUTORA IMPERIAL LTDA - CNPJ: 09.347.203/0001-23

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

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 54.829,08 (cinquenta e quatro mil, oitocentos e vinte e nove reais e oito centavos), conforme planilha apresentada em 05/05/2026, valor sujeito a atualização até a data do efetivo pagamento.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): LOTE 01 - IMÓVEL URBANO: Lote nº 07 da Quadra 440, integrante do Loteamento Esplanada do Rio Preto, situado na Avenida Aracaju, Bairro Tamburiú, Zona Urbana do Município de Formosa do Rio Preto/BA, com área total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), medindo 10,00 m de frente por 10,00 m de fundo e 30,00 m em cada lateral, limitando-se pelo lado direito com o lote nº 08, pelo lado esquerdo com o lote nº 06 e, ao fundo, com os lotes nº 34 e 35. Imóvel registrado sob a **matrícula nº 3.117** do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA, de propriedade da executada CONSTRUTORA IMPERIAL LTDA.

LOTE 02 - IMÓVEL URBANO: Lote nº 08 da Quadra 440, integrante do Loteamento Esplanada do Rio Preto, situado na Avenida Aracaju, Bairro Tamburiú, Zona Urbana do Município de Formosa do Rio Preto/BA, com área total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), medindo 10,00 m de frente por 10,00 m de fundo e 30,00 m em cada lateral, limitando-se pelo lado direito com o lote nº 09, pelo lado esquerdo com o lote nº 07 e, ao fundo, com os lotes nº 36 e 37. Imóvel registrado sob a **matrícula nº 3.118** do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA, de propriedade da executada CONSTRUTORA IMPERIAL LTDA.

AVALIAÇÃO: LOTE 01 - R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais); LOTE 02 - R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).
AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), conforme Auto de Penhora e Avaliação realizado

em 26/02/2024.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO (60%): LOTE 01 - R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais); LOTE 02 - R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), conforme expressamente determinado pelo Juízo.

DEPOSITÁRIO: Sr. ALVANI ARAUJO DE SOUZA, representante da executada.

ÔNUS: Consta nas matrículas nº 3.117 e 3.118 o registro da PENHORA objeto destes autos (R-1-3117 e R-1-3118), efetivado em 02/09/2025. Eventuais demais ônus, averbações, indisponibilidades ou restrições serão aqueles constantes das respectivas certidões imobiliárias atualizadas.

PRIMEIRO LEILÃO: 30 de setembro de 2026, com encerramento às 09:00 horas, por preço igual ou superior ao valor da avaliação de cada lote.

SEGUNDO LEILÃO: 30 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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação de cada lote, conforme determinação judicial e art. 891, parágrafo único, do CPC/2015. No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o ato realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

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 21.981/32, 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.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

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: Quem pretender arrematar ditos bens deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados 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: Conforme expressamente determinado pelo Juízo, não será admitido parcelamento. A arrematação far-se-á mediante pagamento integral, à vista e de imediato, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, observadas as orientações de depósito expedidas pela Leiloeira e pelo Juízo.

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 à Leiloeira.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida à Leiloeira será de **10% (dez por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme expressamente fixado pelo Juízo, a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta de titularidade da Leiloeira fornecida após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão da Leiloeira será devida.

REMIÇÃO OU ACORDO: Se a Executada pagar integralmente a dívida na forma do art. 826 do CPC, ou celebrar acordo, deverá comprovar o fato nos autos até a hora e data designadas para o leilão. Eventuais despesas, remuneração ou consequências decorrentes da suspensão/cancelamento

do certame observarão o que for especificamente determinado pelo 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 ARREMATACÃO: Após a comprovação do pagamento integral do preço 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.

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. Também é possível encaminhar dúvidas diretamente 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 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, desobrigada de efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedora, intermediária ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida 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 CNJ nº 236/2016 e com a decisão proferida nos autos.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimada a executada **CONSTRUTORA IMPERIAL LTDA - CNPJ nº 09.347.203/0001-23**, na pessoa de seu advogado constituído, bem como o depositário **ALVANI ARAUJO DE SOUZA** e, se houver, coproprietários, titulares de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários ou com penhora anteriormente averbada; promitentes compradores/vendedores; União, Estado e Município, quando legalmente exigível, das datas acima, se porventura não forem encontrados para intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação dos bens, poderá a executada remir a execução, nos termos do art. 826 do CPC/2015.

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 CPC/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.rafaelariroleiloes.com.br. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Barreiras, Estado da Bahia.

Barreiras/BA, 03 de setembro de 2026.

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

FERNANDA MARIA DE ARAÚJO

Juíza de Direito