



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ALAGOINHAS
VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS - PROJUDI

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Doutor Senhor AUGUSTO YUZO JOUTI, Juiz de Direito da Vara do Sistema dos Juizados Especiais da Comarca de Alagoinhas/BA, na forma da lei, etc. 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 e na 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 leilão os DIREITOS AQUISITIVOS abaixo descritos, observadas as regras expressamente fixadas no despacho conjunto proferido nos autos.

PROCESSO CONDUTOR: Nº 0005137-33.2023.8.05.0004

CLASSE PROCESSUAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXECUÇÕES REUNIDAS/APENSAS: 0001234-87.2023.8.05.0004; 0002995-90.2022.8.05.0004; e 0005137-33.2023.8.05.0004 (condutor).

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA ALAGOINHAS

EXECUTADO: MILTON DOS SANTOS JUNIOR - CPF nº 042.026.665-85

LOCAL: exclusivamente eletrônico, através do site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 12.573,77 (doze mil, quinhentos e setenta e três reais e setenta e sete centavos), atualizado em 24/08/2026, conforme cálculo consolidado apresentado pelo Exequente, cuja homologação foi requerida nos autos. O montante reúne R\$ 3.078,57 referentes ao processo condutor nº 0005137-33.2023.8.05.0004 e R\$ 9.495,20 relativos ao acordo executado nos processos nº 0001234-87.2023.8.05.0004 e nº 0002995-90.2022.8.05.0004. O débito deverá ser atualizado até a data do efetivo pagamento.

DESCRIÇÃO DO BEM/DIREITO PENHORADO: DIREITOS AQUISITIVOS pertencentes a MILTON DOS SANTOS JUNIOR sobre o imóvel alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, consistente na fração ideal do terreno destinada ao APARTAMENTO Nº 302, BLOCO 15, TIPO A, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA ALAGOINHAS, localizado na Rua Conselheiro Junqueira, Alagoinhas/BA, composto de sala, cozinha, área de serviço, dois quartos e sanitário social, com área construída de 43,52 m² e fração ideal de 62,7260473 m² do terreno, objeto da MATRÍCULA Nº 14.975, Livro 2, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas/BA. Consta no R-1/14.975 a aquisição por Milton dos Santos Junior e, no R-2/14.975, a alienação fiduciária em garantia à Caixa Econômica Federal, decorrente do contrato habitacional nº



855553909101-7. A AV-3/14.975 registra a conclusão da obra e a constituição da unidade autônoma.

AVALIAÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS: R\$ 42.228,88 (quarenta e dois mil, duzentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos), correspondente ao valor amortizado junto à entidade fiduciária, conforme Auto de Penhora de 25/05/2026 e critério fixado pelo Juízo.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO (50%): R\$ 21.114,44 (vinte e um mil, cento e quatorze reais e quarenta e quatro centavos).

DEPOSITÁRIO: Não indicado nos documentos disponibilizados para elaboração desta minuta.

ÔNUS / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Consta no R-2 da matrícula nº 14.975 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. O objeto da alienação judicial é o DIREITO AQUISITIVO do executado, e não a propriedade plena livre do gravame. Conforme documentação da Caixa, o contrato nº 855553909101-7 apresentava, em 17/06/2026, DÍVIDA TOTAL de R\$ 113.637,95 (cento e treze mil, seiscentos e trinta e sete reais e noventa e cinco centavos), valor dinâmico e sujeito a atualização. O arrematante assumirá perante a instituição financeira o saldo devedor do financiamento e eventuais parcelas que venham a estar em mora, nos termos do despacho judicial.

PRIMEIRO LEILÃO: 30 de setembro de 2026, com encerramento às 09:00 horas, por preço igual ou superior ao valor da avaliação dos direitos aquisitivos: R\$ 42.228,88.

SEGUNDO LEILÃO: 30 de setembro de 2026 com encerramento às 11:00 horas, a quem mais der, desde que o lance não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, correspondente a R\$ 21.114,44, considerado vil o lance abaixo desse limite, conforme fixado pelo Juízo e art. 891 do CPC. No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, observar-se-á a determinação do Juízo ou, inexistindo determinação específica, a providência processual cabível.

PENHORA, DEMAIS ÔNUS, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E TRIBUTOS: A alienação judicial recai exclusivamente sobre os DIREITOS AQUISITIVOS do executado. A alienação fiduciária registrada em favor da Caixa Econômica Federal permanece vinculada ao contrato, cujo saldo devedor será assumido pelo arrematante, não havendo destinação do produto da arrematação à credora fiduciária, salvo determinação judicial específica. Eventuais tributos incidentes sobre o imóvel observarão a sub-rogação no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Demais constrições e ônus eventualmente existentes serão tratados conforme a natureza do direito e determinação do Juízo.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32 e no art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira Oficial ocorre por mandato, limitando-se à intermediação da oferta do

bem/direito conforme as regras determinadas pelo Juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. A Leiloeira Oficial não se enquadra na condição de fornecedora, comerciante ou proprietária do bem, não respondendo por vícios ocultos ou aparentes, reembolsos, indenizações, trocas, consertos ou compensações financeiras relacionadas ao bem ou ao direito alienado.

Por esse motivo, não cabe responsabilização da Leiloeira Oficial por demora na posse, transferência, registro, anuência da credora fiduciária, emissão de documentos, atualização do financiamento, baixa de restrições ou divergências de características, cabendo ao interessado realizar previamente as diligências que entender necessárias, inclusive quanto ao estado de ocupação, situação registral e condições do financiamento.

IMÓVEL OCUPADO / POSSE: A eventual desocupação e imissão na posse dependerão das providências e determinações do Juízo competente, considerando-se que o objeto do leilão são direitos aquisitivos sobre imóvel gravado com alienação fiduciária. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** A Caixa Econômica Federal deverá ser cientificada do leilão, na qualidade de terceira credora fiduciária, observada a antecedência legal e o despacho judicial.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Quem possuir direito legal de preferência deverá cadastrar-se previamente e solicitar habilitação no site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, informar a condição de preferência e apresentar a documentação comprobatória, observados os arts. 892, §§ 2º e 3º, e 843, § 2º, do CPC, quando aplicáveis.

Respeitadas as regras legais de preferência, havendo licitante no 1º ou 2º leilão, caberá ao titular do direito, se desejar exercê-lo, igualar o maior lance e a forma de pagamento ofertada, dentro do prazo disponibilizado pelo sistema gestor, sob pena de preclusão operacional do exercício da preferência naquela etapa.

DÉBITOS ANTERIORES À ARREMATAÇÃO: Conforme determinação expressa do Juízo: (a) os DÉBITOS CONDOMINIAIS anteriores, inclusive taxas, cotas e multas, possuem natureza propter rem e serão de responsabilidade do ARREMATANTE, sem abatimento no preço da arrematação; (b) os TRIBUTOS sub-rogam-se no preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN; e (c) o SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, inclusive eventuais parcelas em mora, será assumido pelo arrematante perante a Caixa Econômica Federal. Os valores relativos ao financiamento e aos débitos condominiais são dinâmicos e poderão sofrer atualização até a data do leilão/arrematação.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar os direitos aquisitivos deverá efetuar cadastro prévio e solicitar habilitação, preferencialmente com antecedência mínima de 24 horas, através do site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, aceitando os termos e condições do portal e apresentando os documentos exigidos.



Os interessados ficam cientes de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso decorrente de falha de conexão, equipamento, software ou qualquer outra ocorrência técnica imputável ao usuário. O interessado assume os riscos inerentes ao acesso remoto e deverá acompanhar o certame até o encerramento.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento, haverá prorrogação automática por igual período, nos termos dos arts. 21 e 22 da Resolução CNJ nº 236/2016. O não pagamento do lance e da comissão, na forma e prazo estabelecidos pelo Juízo e pela Leiloeira, será imediatamente comunicado nos autos, sem prejuízo das sanções legais e da submissão de lances anteriores à apreciação judicial.

Na eventualidade de a arrematação ser frustrada, ainda durante o certame, pelo não atendimento de requisito necessário pelo vencedor, poderá ser consultado o licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso existente e interessado, ficando a confirmação sujeita à apreciação do Juízo.

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta e permanecer em condições de serem contatados pela Leiloeira Oficial para ajuste de proposta ou esclarecimentos. Eventual prejuízo decorrente da impossibilidade de contato ou da ausência de resposta tempestiva será de responsabilidade do próprio licitante.

OS DIREITOS AQUISITIVOS SERÃO ALIENADOS NO ESTADO JURÍDICO E FÁTICO EM QUE SE ENCONTRAM, AD CORPUS E SEM GARANTIA, CABENDO AO INTERESSADO VERIFICAR PREVIAMENTE A SITUAÇÃO DO IMÓVEL, DA POSSE, DA MATRÍCULA E DO FINANCIAMENTO.

PAGAMENTO À VISTA: O pagamento do preço deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, à vista, mediante depósito judicial ou meio eletrônico indicado, acrescido da comissão da Leiloeira, conforme item 21 do despacho judicial e art. 892 do CPC.

PARCELAMENTO: Tratando-se de imóvel/direitos aquisitivos, será admitida proposta de pagamento parcelado nos termos expressamente fixados pelo Juízo: no PRIMEIRO LEILÃO, por valor não inferior ao da avaliação; no SEGUNDO LEILÃO, pelo maior lance, desde que não considerado vil. A proposta deverá prever entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance e saldo em até 30 (trinta) meses, em prestações mensais e sucessivas de valor mínimo de R\$ 1.000,00, acrescidas do índice de correção monetária da poupança, observadas as garantias previstas no art. 895 do CPC e a homologação judicial, especialmente em razão da alienação fiduciária já registrada.

ARREMATACÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar e for o único credor, observar-se-á o art. 892, § 1º, do CPC. Havendo diferença entre o valor do lance e o crédito, deverá ser realizado o depósito correspondente no prazo legal. A comissão da Leiloeira permanecerá devida na forma fixada pelo Juízo.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida à Leiloeira Oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance,

a ser paga pelo arrematante, nos termos do item 13 do despacho judicial e art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO APÓS O INÍCIO DOS ATOS PREPARATÓRIOS

I Havendo adjudicação ou alienação por iniciativa particular após o início dos atos preparatórios/divulgação, será devida à Leiloeira Oficial comissão de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo Exequente no prazo de 15 (quinze) dias, conforme item 13.1, “a”, do despacho.

II Havendo pagamento, parcelamento ou acordo após o início dos atos preparatórios/divulgação, será devida à Leiloeira Oficial comissão de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo Executado no prazo de 15 (quinze) dias, conforme item 13.1, “b”, do despacho.

III A remuneração e o ressarcimento observarão estritamente os percentuais, hipóteses e responsáveis definidos no despacho judicial, não se aplicando cláusula diversa que conflite com a determinação do Juízo.

As despesas e providências relativas à divulgação, intimações e demais atos preparatórios serão comprovadas nos autos quando necessário, observadas a Resolução CNJ nº 236/2016 e a determinação específica do Juízo.

Se o Executado pagar a dívida, parcelar ou celebrar acordo, deverá comprovar a providência nos autos antes do aperfeiçoamento da arrematação, ficando a suspensão ou cancelamento do certame dependente de determinação judicial e preservada a remuneração da Leiloeira nas hipóteses definidas no despacho.

LEILÃO NEGATIVO: Não havendo arrematação, a execução poderá ser extinta nos termos do art. 53, § 4º, da Lei nº 9.099/1995, conforme item 24 do despacho judicial. Eventual desarquivamento dependerá de prova de modificação da situação econômica do devedor ou indicação de outros bens penhoráveis, cujo ônus é do Exequente, conforme item 24.1 da decisão.

VISITAÇÃO / CONSTATAÇÃO: Os interessados deverão diligenciar previamente quanto às condições do imóvel e de sua ocupação. Qualquer visitação, registro fotográfico ou ingresso no imóvel dependerá da possibilidade fática e das autorizações judiciais aplicáveis, não se presumindo posse ou disponibilidade material pela Leiloeira em razão da alienação de direitos aquisitivos.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Informações sobre participação, cadastro e regras operacionais 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 nos meios de publicidade adotados para o certame, em conformidade com o art. 887, § 2º, do CPC, a Resolução CNJ

nº 236/2016 e as determinações do Juízo.

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as hipóteses legais do art. 903 do CPC. Tratando-se de leilão eletrônico, observar-se-ão as regras próprias do sistema e as autorizações judiciais aplicáveis.

OBSERVAÇÕES GERAIS: A Leiloeira Oficial fica desobrigada da leitura integral deste edital durante o certame, presumindo-se seu conhecimento pelos interessados. O presente edital deve ser interpretado em conjunto com o despacho judicial que rege a alienação, prevalecendo a decisão do Juízo em caso de divergência.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado MILTON DOS SANTOS JUNIOR - CPF nº 042.026.665-85, bem como a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de CREDORA FIDUCIÁRIA, e eventuais terceiros interessados, coproprietários, meeiros, titulares de direitos reais, credores com garantia real, credores com penhora anteriormente averbada, promitentes compradores ou vendedores e demais pessoas previstas no art. 889 do CPC, das datas e condições do presente leilão. Nos termos do despacho, se o executado for revel e não possuir advogado constituído, não constando endereço atual nos autos ou não sendo encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á realizada por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC. A credora fiduciária deverá ser cientificada da alienação judicial com a antecedência legal.

Fica(m) cientificado(s) de que poderão adotar as medidas processuais cabíveis nos prazos legais e de que, antes da arrematação ou adjudicação, poderá ocorrer remição, pagamento ou acordo, observadas as consequências fixadas pelo Juízo quanto ao cancelamento do certame e à remuneração da Leiloeira. 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 disponibilizado no sítio eletrônico www.rafaelaribeiroleiloes.com.br.

DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Alagoinhas, Estado da Bahia.

Alagoinhas/BA, 03 de setembro de 2026.

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

AUGUSTO YUZO JOUTI

Juiz de Direito