



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

1ª VARA DOS FEITOS RELATIVOS ÀS RELAÇÕES DE CONSUMO, CÍVEIS, COMERCIAIS, CONSUMIDOR E REGISTRO PÚBLICO E ACIDENTE DE TRABALHO DE SENHOR DO BONFIM

Fórum Desembargador Edgard Simões, Av. Roberto Santos, nº 373,

Senhor do Bonfim/BA - CEP 48970-000

E-mail: sdobonfim1vcivel@tjba.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

De ordem do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito Dr. TEOMAR ALMEIDA DE OLIVEIRA, Juiz de Direito da 1ª Vara, 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 18/005133-4, através da plataforma eletrônica www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, levará a público leilão eletrônico dos DIREITOS AQUISITIVOS E POSSESSÓRIOS descritos abaixo, de acordo com as regras a seguir:

PROCESSO: Nº: 8000255-50.2020.8.05.0244

CLASSE PROCESSUAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: MARIA DAS NEVES SILVA SANTOS

EXECUTADO: LUCAS DE ALMEIDA DA SILVA

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

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 35.416,01 (trinta e cinco mil, quatrocentos e dezesseis reais e um centavo), sujeito à atualização até a data do efetivo pagamento.

DESCRIÇÃO DO BEM / DIREITO OBJETO DA ALIENAÇÃO: DIREITOS AQUISITIVOS E POSSESSÓRIOS pertencentes ao executado LUCAS DE ALMEIDA DA SILVA, decorrentes do Instrumento Particular de Compra e Venda de ID 218613474, firmado em 15/07/2015, relativos ao imóvel residencial situado na Rua Antônio de Messias (também indicada nos autos como Rua Antônio Meneses/Menezes), nº 24, Bairro Vila Peixe, Município de Andorinha/BA. Conforme o Auto de Penhora, Avaliação e Intimação de ID 521628254, o imóvel é edificado em terreno medindo aproximadamente 16,00 m de comprimento por 5,50 m de largura, perfazendo área total aproximada de 88,00 m², composto por 8

(oito) cômodos: uma garagem, uma sala, dois quartos, uma copa/cozinha, uma área de serviço, um banheiro social e quintal murado.

TÍTULO AQUISITIVO / SITUAÇÃO REGISTRAL: Instrumento Particular de Compra e Venda no qual figura como alienante TEREZA MARIA DA SILVA e como adquirente LUCAS DE ALMEIDA DA SILVA. Não consta nos autos matrícula imobiliária atualizada comprovando o domínio registral do executado. Assim, o objeto do presente certame corresponde aos direitos aquisitivos e possessórios efetivamente pertencentes ao executado, nos limites do título e da decisão judicial, e não à transmissão de domínio registral além daquele comprovado nos autos.

AVALIAÇÃO E 1º LEILÃO: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), realizada em 19/09/2025, conforme Auto de Penhora, Avaliação e Intimação ID 521628254.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO (50%): R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais).

DEPOSITÁRIO: LUCAS DE ALMEIDA DA SILVA, conforme Auto de Penhora, Avaliação e Intimação.

ÔNUS: Conforme decisão de ID 575488950, não constam nos autos outros gravames ou ônus além da penhora realizada no presente feito. Diante da ausência de matrícula imobiliária atualizada nos autos, os interessados deverão realizar, por sua conta, as diligências registrais e administrativas que entenderem necessárias antes do certame.

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

SEGUNDO LEILÃO: 30 de setembro de 2026, com encerramento às 11:00h, 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.

NATUREZA DA ARREMATAÇÃO - DIREITOS AQUISITIVOS/POSSESSÓRIOS: A arrematação transfere ao arrematante os direitos aquisitivos e possessórios objeto da penhora e pertencentes ao executado, nos exatos limites em que existentes e comprovados nos autos. A arrematação não importa, por si só, declaração de domínio registral do executado nem garantia de abertura, existência ou regularidade de matrícula imobiliária. Caberá ao arrematante promover, às suas expensas e após a expedição do título judicial cabível, as medidas administrativas, registrais ou judiciais eventualmente necessárias à regularização do direito adquirido.

BAIXA DE PENHORA, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: A alienação judicial recairá sobre os direitos aquisitivos e possessórios objeto da constrição. Eventuais penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus incidentes especificamente sobre os direitos do executado serão tratados na forma

determinada pelo Juízo. Débitos de IPTU e demais obrigações tributárias observarão, quando juridicamente aplicável ao caso concreto, a sub-rogação prevista no art. 130, caput e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante as despesas e custos relativos à regularização documental, registral, transferência dos direitos, tributos posteriores à arrematação e diligências necessárias.

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/direitos, 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 eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, divergências documentais, registrais ou físicas do bem, reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, não se sujeitando, ainda, às normas do Código de Defesa do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe responsabilização da Leiloeira Oficial quanto à demora na posse ou regularização/transferência dos direitos arrematados, divergências entre as características encontradas no bem e aquelas constantes do instrumento particular, do Auto de Penhora ou deste edital, vícios ocultos, emissão de documentos, registros, averbações, abertura de matrícula, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

IMÓVEL OCUPADO / POSSE: A eventual desocupação ou imissão/manutenção na posse será realizada na forma determinada pelo M.M. Juízo Comitente, mediante requerimento nos próprios autos, se necessário.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos dos arts. 892, §§ 2º e 3º, e 843, § 2º, do CPC, quem tiver direito legal de preferência deverá, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, informando a condição de preferência e fornecendo as informações e documentos requisitados. O terceiro que não observar esse procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.

DÉBITOS ANTERIORES À ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá observar a natureza específica da alienação de direitos aquisitivos e possessórios. Débitos fiscais e tributários observarão o art. 130, parágrafo único, do CTN, quando aplicável. Eventuais débitos de natureza propter rem, despesas de regularização e encargos não alcançados pela sub-rogação judicial serão suportados conforme determinação do Juízo e legislação pertinente, devendo o interessado diligenciar previamente.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar os direitos descritos deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site

www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, devendo aceitar os termos e condições informados no site e apresentar os documentos necessários à 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 por qualquer ocorrência, tais como falha na conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. O interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível 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, nos termos da Resolução CNJ nº 236/2016. Não sendo efetuado o depósito da oferta e da comissão da Leiloeira no prazo fixado, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para apreciação, sem prejuízo das sanções legais.

Na eventualidade de ser frustrada, no próprio leilão, a arrematação por não atendimento pelo arrematante de requisito necessário, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso 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 necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de resposta do licitante será de sua exclusiva responsabilidade.

Os direitos serão alienados no estado jurídico, documental e fático em que se encontram, AD CORPUS, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar previamente suas condições, a situação física do imóvel, a documentação, o instrumento particular de compra e venda e a viabilidade de regularização registral.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á preferencialmente mediante pagamento à vista, no prazo fixado pelo Juízo e conforme guia de depósito judicial vinculada aos presentes autos.

PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos da decisão de ID 575488950 e do art. 895 do CPC, poderão ser apresentadas propostas parceladas, com pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e saldo em até 30 (trinta) meses, com prestações mensais, iguais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), acrescidas do índice de correção monetária oficial da caderneta de poupança. As propostas deverão ser apresentadas por escrito e com antecedência ao início do leilão. Lances à vista terão preferência em igualdade ou superioridade de valor.

GARANTIA DO PARCELAMENTO EM RAZÃO DA NATUREZA AQUISITIVA: Considerando que o objeto do certame são direitos aquisitivos e possessórios e que não consta matrícula imobiliária atualizada em nome do executado, eventual proposta de pagamento parcelado ficará condicionada à

homologação do Juízo e à definição de garantia idônea compatível com a natureza do direito alienado, não se presumindo automaticamente possível a constituição de hipoteca judicial sobre matrícula imobiliária em nome do executado.

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 a exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, nos próprios autos, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC. Em caso de resolução por culpa do adquirente, serão aplicadas as consequências determinadas pelo Juízo e pela legislação processual.

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se a exequente arrematar os direitos e for a única credora, não estará obrigada a exibir o preço, mas, se o valor da arrematação exceder ao seu crédito, depositará a diferença no prazo legal, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, nos termos do art. 892, § 1º, do CPC. Na hipótese de arrematação com crédito, a exequente ficará responsável pela comissão devida à 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, a ser paga pelo arrematante, conforme decisão de ID 575488950 e art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO: Conforme expressamente determinado na decisão de ID 575488950: I - caso haja adjudicação, será devido à Leiloeira Oficial o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante; II - havendo remição ou acordo antes da realização do leilão, será devido à Leiloeira Oficial o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida remida ou acordada, 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 arrematação, será devido à Leiloeira Oficial o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do art. 826 do CPC ou celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão a guia comprobatória do pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à quitação integral ou aos termos da composição.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica autorizada a venda direta dos direitos aquisitivos e possessórios, observando-se as regras gerais e específicas fixadas na decisão judicial, inclusive o preço mínimo. O prazo da venda direta será de 90 (noventa) dias. A venda poderá ser parcelada nos parâmetros autorizados pelo Juízo, ficando o maior lance recebido sujeito à homologação judicial.

VISITAÇÃO: É vedado ao Depositário criar embaraços à visitação do imóvel relacionado aos direitos objeto do certame, sob pena de ofensa ao art. 77, IV, do CPC. A Leiloeira e seus colaboradores

devidamente identificados estão autorizados a constatar a atual situação do bem, obter material fotográfico e, se estritamente necessário, solicitar auxílio policial, nos termos da decisão de ID 575488950.

AUTO E TÍTULO JUDICIAL DA 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 e demais sujeitos necessários, ressalvadas as hipóteses legais. O título judicial decorrente da arrematação transferirá os direitos aquisitivos e possessórios objeto da construção, cabendo ao arrematante utilizá-lo, nos limites fixados pelo Juízo, para as providências de regularização cabíveis.

POSSE E EVENTUAL DESOCUPAÇÃO: A posse do imóvel será transmitida na forma determinada pelo Juízo. Caso 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 à participação no leilão poderão ser obtidas 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 nos meios determinados pelo Juízo, em conformidade com o art. 887, § 2º, do CPC/2015.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as hipóteses do art. 903 do CPC. Tratando-se de alienação eletrônica, serão observadas as autorizações e procedimentos admitidos pelo Juízo e pela Resolução CNJ nº 236/2016.

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 de conhecimento de todos os interessados. A Leiloeira atua como mandatária do Juízo, não respondendo por vícios ocultos, divergências documentais, registrais ou físicas, impossibilidade ou demora na regularização dos direitos arrematados, abertura de matrícula, registros, averbações, desocupação ou outras providências posteriores à arrematação.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados **MARIA DAS NEVES SILVA SANTOS e LUCAS DE ALMEIDA DA SILVA**, por seus respectivos patronos, bem como depositário, eventual cônjuge ou companheiro, coproprietários, proprietários registrais, titulares de direitos reais, credores, promitentes compradores/vendedores e demais interessados alcançados pelo art. 889 do CPC, se porventura não forem encontrados para intimação pessoal, bem como de que, antes da arrematação e da adjudicação, poderão remir a execução, consoante o art. 826 do CPC.

Ficam os interessados cientificados de que o prazo para apresentação de medidas processuais contra os atos expropriatórios observará o art. 903 do CPC. E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expede-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei, bem como no sítio eletrônico www.rafaelaribeiroleiloes.com.br.

Senhor do Bonfim/BA, 02 de setembro de 2026.

TEOMAR ALMEIDA DE OLIVEIRA

Juiz de Direito