



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

6ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SALVADOR

Rua do Tingui, s/n, Campo da Pólvora, Fórum Prof. Orlando Gomes - 3º andar, Nazaré, Salvador/BA - CEP 40040-380

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO - NUA-PROPRIEDADE

A Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito DANIELA GUIMARÃES ANDRADE GONZAGA, Juíza de Direito da 6ª Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador/BA, faz saber a quantos o presente edital virem, dele conhecimento tiverem ou possa interessar, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil e na Resolução CNJ nº 236/2016, que a Leiloeira Oficial **RAFAELA SANTOS RIBEIRO DO VALE**, matrícula JUCEB nº 18005133, realizará leilão judicial na modalidade eletrônica através da plataforma www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, para alienação do bem abaixo descrito, nos termos das decisões de IDs 319119183, 375680838, 574354879 e 576372687 e das condições deste edital.

PROCESSO Nº: 0039196-13.2010.8.05.0001

CLASSE PROCESSUAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DO BOSQUE - CNPJ nº 13.792.460/0001-41

EXECUTADAS: LINDA RENNIE DE ARAGÃO SANTANA - CPF nº 195.961.895-49; ÍSIS DE ARAGÃO SANTANA MOTA - CPF nº 041.697.525-97; NIMA DE ARAGÃO SANTANA - CPF nº 018.901.635-38.

LOCAL: exclusivamente pela plataforma eletrônica www.rafaelaribeiroleiloes.com.br.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 212.462,68 (duzentos e doze mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e sessenta e oito centavos), conforme cálculo apresentado pelo exequente, atualizado até maio de 2026, sujeito à atualização até o efetivo pagamento.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CUJA NUA-PROPRIEDADE SERÁ ALIENADA: Apartamento designado pelo nº 1.004 da porta e 317.151 de Inscrição no Censo Imobiliário Municipal, integrante do prédio denominado "EDIFÍCIO JARDIM DO BOSQUE", situado na Estrada de Santa Cruz, nº 232, no Subdistrito de Amaralina, zona urbana de Salvador/BA, composto de living, dois quartos, sanitário, cozinha, área de serviço, quarto e W.C. de empregada e uma vaga para estacionamento de automóvel, designada pelo nº 49, localizada na garagem dois (02) do mencionado prédio. Área construída de 118,99 m², sendo 91,43 m² de área privativa e 27,56 m² de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 37,9548 m² do terreno próprio, situado no Alto do Camarogipe, desmembrado da Fazenda Santa Cruz e Pituassú, com área total de 2.429,11 m², conforme descrição integral da Matrícula nº 14.060 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador/BA, CNM 005454.2.0014060-34.

TITULARIDADE REGISTRAL: Conforme R-01/14.060, o imóvel foi adquirido por ÍSIS DE ARAGÃO SANTANA (atualmente qualificada nos autos como ÍSIS DE ARAGÃO SANTANA MOTA) e NIMA DE ARAGÃO SANTANA. Conforme R-02/14.060, foi reservado usufruto vitalício em favor de LINDA RENNIE DE ARAGÃO SANTANA.

AVALIAÇÃO: R\$ 460.490,94 (quatrocentos e sessenta mil, quatrocentos e noventa reais e noventa e quatro centavos), valor fixado judicialmente pela decisão de ID 574354879, de 13/08/2026.

LANCE MÍNIMO DO 2º PREGÃO (60%): R\$ 276.294,56 (duzentos e setenta e seis mil, duzentos e noventa e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

DEPOSITÁRIO: o atual possuidor, conforme Termo de Penhora constante dos autos.

ÔNUS E REGISTROS CONSTANTES DA MATRÍCULA ATUALIZADA EM 14/08/2026: a certidão expedida pelo 6º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador reproduz como atos registrares vigentes os seguintes:

- R-02/14.060 - USUFRUTO VITALÍCIO em favor de LINDA RENNIE DE ARAGÃO SANTANA, CPF nº 195.961.895-49.
- R-03/14.060 - PENHORA para garantia da execução nº 001.882305, da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento de Salvador da Justiça do Trabalho, em que figura como exequente JOSÉ CARLOS BISPO DOS SANTOS e como executada MONT SERRAT ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.



- R-04/14.060 - PENHORA referente ao processo nº 008.88.1369-01, da 8ª Junta de Conciliação e Julgamento de Salvador da Justiça do Trabalho, em que figura como reclamante FRANCISCO SOARES DA SILVA e reclamada MONT SERRAT ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.
- R-05/14.060 - PENHORA desta execução, Processo nº 0039196-13.2010.8.05.0001, registrada em 27/10/2021, então pelo valor de R\$ 94.365,37.

ATENÇÃO - OBJETO EXCLUSIVO DA ALIENAÇÃO: Nos termos da decisão de ID 576372687, a arrematação compreenderá EXCLUSIVAMENTE A NUA-PROPRIEDADE do apartamento nº 1.004 do Edifício Jardim do Bosque, matrícula nº 14.060 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador. O usufruto vitalício registrado no R-02/14.060, titularizado por LINDA RENNIE DE ARAGÃO SANTANA, permanecerá hígido e inalterado, não sendo objeto de cancelamento em razão da arrematação.

USUFRUTO VITALÍCIO E POSSE DIRETA: O arrematante deverá respeitar integralmente o usufruto vitalício até que sobrevenha eventual causa legal de extinção do gravame. A aquisição da nua-propriedade não transfere ao arrematante, por si só, a posse direta, o uso ou a fruição do imóvel enquanto subsistir o usufruto, permanecendo resguardados à usufrutuária os direitos inerentes ao gravame, nos exatos termos da decisão de ID 576372687.

FRUTOS E RENDIMENTOS CIVIS DO USUFRUTO: Caso o imóvel venha a produzir rendimentos ou frutos civis decorrentes de locação ou exploração onerosa promovida pela usufrutuária executada, tais valores integram o patrimônio da usufrutuária e poderão ser penhorados nestes autos para abatimento do débito condominial executado, conforme expressamente determinado na decisão de ID 576372687.

PRIMEIRO PREGÃO: será aberto em **05 de outubro de 2026, às 09:00 horas**, permanecendo aberto pelo prazo mínimo de 3 (três) dias e encerrando-se em **08 de outubro de 2026, às 09:00 horas**. Não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação, de R\$ 460.490,94.

SEGUNDO PREGÃO: não havendo qualquer lance válido no primeiro pregão, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa a partir de **08 de outubro de 2026, às 11:00 horas**, que permanecerá aberta pelo prazo mínimo de 20 (vinte) dias e será encerrada em **28 de outubro de 2026, às 11:00 horas**, admitindo-se lances não inferiores a 60% da avaliação, isto é, R\$ 276.294,56. Somente será realizada a segunda etapa se o primeiro pregão não contar com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

PAGAMENTO À VISTA: o lance vencedor deverá ser pago de uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a declaração do vencedor pela Leiloeira, por depósito judicial ou meio determinado pelo Juízo. Não haverá parcelamento do lance vencedor no ambiente do leilão.

PROPOSTA EM PRESTAÇÕES DIRETAMENTE AO JUÍZO: sem prejuízo da regra de pagamento à vista dos lances do leilão, a decisão de ID 319119183 consignou que, até o início do leilão, o interessado poderá apresentar diretamente em Juízo proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o art. 895 do CPC, ficando a apreciação e eventual deferimento sujeitos exclusivamente ao Juízo da execução.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida pelo arrematante e não incluída no valor do lance, devendo ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, conforme determinação judicial.

ESTADO DO BEM/VENDA AD CORPUS: o bem será vendido no estado de conservação e ocupação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar previamente suas condições, características, medidas, confrontações, situação física, documental e de ocupação.

VISITAÇÃO: ficam autorizados os funcionários e colaboradores da Leiloeira, devidamente identificados, a providenciar cadastro e agendamento dos interessados em vistoriar o bem e a obter material fotográfico. Aos responsáveis pela guarda incumbe facultar o ingresso dos interessados, nos termos da decisão judicial.

OCUPAÇÃO E PROCESSOS CONEXOS: consta dos autos que JANETE DE ARAÚJO GÓES afirmou residir no imóvel e promoveu Embargos de Terceiro nº 8052385-62.2023.8.05.0001, atualmente baixados. Consta, ainda, Ação de Usucapião nº 0373634-84.2013.8.05.0001, cujo recurso de apelação permanecia em tramitação no 2º Grau segundo a certidão de ID 559314568, de 14/05/2026. A decisão de ID 574354879 reconheceu a superação do óbice à expropriação, e a decisão de ID 576372687 esclareceu que o objeto do leilão é exclusivamente a nua-propriedade, com manutenção integral do usufruto vitalício. Os interessados deverão examinar os autos e a matrícula antes da apresentação de lances.

PENHORAS, DÉBITOS E TRIBUTOS: as penhoras e demais constrições de natureza creditícia incidentes sobre o imóvel serão tratadas pelo Juízo na forma da lei, com observância das preferências e sub-rogações cabíveis no produto da alienação. Os débitos fiscais e tributários anteriores à arrematação observarão o art. 130, caput e parágrafo único, do CTN. Os débitos condominiais e demais obrigações propter rem serão submetidos ao regime jurídico aplicável e às determinações do Juízo. O usufruto vitalício R-02/14.060 NÃO será cancelado ou sub-rogado pela arrematação, permanecendo hígido até eventual causa legal de extinção, conforme decisão de ID 576372687.

DESPESAS DO ARREMATANTE: correrão por conta do arrematante as despesas de transferência patrimonial, ITIV/ITBI quando devido, registro da Carta de Arrematação e demais despesas posteriores à arrematação que não sejam legalmente sub-rogadas no preço.

ARREMATACÃO PELO CREDOR: se o exequente arrematar o bem e for o único credor, observar-se-á o art. 892, §1º, do CPC, inclusive quanto ao depósito da diferença quando o valor do bem exceder o crédito. Na hipótese de arrematação com crédito, permanece devida a comissão da Leiloeira.

COMO PARTICIPAR: o interessado deverá realizar cadastro prévio e solicitar habilitação na plataforma www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, aceitando os termos de uso e apresentando a documentação exigida. Recomenda-se concluir a habilitação com antecedência mínima de 24 horas do encerramento do pregão.

Os lances eletrônicos são de responsabilidade exclusiva do participante. Problemas de conexão, equipamento, navegador, software ou acesso à internet do usuário não geram direito à invalidação do certame, ressalvadas falhas comprovadamente imputáveis à plataforma ou determinação judicial.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para encerramento, o fechamento poderá ser prorrogado automaticamente por igual período, sucessivamente, de modo a permitir a manifestação de outros licitantes, conforme as regras da plataforma e a Resolução CNJ nº 236/2016.

INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE: não sendo efetuado o pagamento do preço e da comissão no prazo fixado, o fato será imediatamente comunicado ao Juízo, sem prejuízo das consequências legais e da apreciação dos lances imediatamente anteriores, se cabível.

AUTO E CARTA DE ARREMATACÃO: comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o Auto de Arrematação. Assinado o auto pelo Juízo, arrematante e Leiloeira, a arrematação torna-se perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as hipóteses do art. 903 do CPC. A Carta de Arrematação será expedida após o cumprimento das exigências legais, processuais e fiscais determinadas pelo Juízo e compreenderá exclusivamente a nua-propriedade do imóvel, permanecendo hígido o usufruto vitalício registrado no R-02/14.060.

POSSE DIRETA E FRUIÇÃO DO IMÓVEL: a arrematação da nua-propriedade não transmite ao arrematante a posse direta, o uso ou a fruição do imóvel enquanto subsistir o usufruto vitalício. O adquirente deverá respeitar a posse e a fruição asseguradas à usufrutuária até eventual extinção legal do gravame, nos termos da decisão de ID 576372687. A Leiloeira não garante entrega de posse direta ou desocupação em decorrência da arrematação da nua-propriedade.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: o presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da Leiloeira Oficial e pelos demais meios determinados pelo Juízo, observada antecedência mínima de 5 (cinco) dias em relação ao início do primeiro pregão.

INTIMAÇÃO: ficam desde logo cientificados das datas, condições e atos expropriatórios, sem prejuízo das intimações específicas determinadas pelo Juízo na decisão de ID 576372687:

- CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DO BOSQUE, exequente, por seus advogados constituídos nos autos.
- LINDA RENNIE DE ARAGÃO SANTANA, executada e titular do usufruto vitalício R-02/14.060, por meio do advogado representante das executadas, conforme expressamente determinado na decisão de ID 576372687.
- ÍSIS DE ARAGÃO SANTANA MOTA e NIMA DE ARAGÃO SANTANA, executadas e nuas-proprietárias registrais, por seu advogado constituído; bem como eventual cônjuge de ÍSIS, se legalmente exigível.



- JOSÉ CARLOS BISPO DOS SANTOS (R-03/14.060) e FRANCISCO SOARES DA SILVA (R-04/14.060), credores de penhoras anteriormente registradas, se ainda vigentes os respectivos créditos.
- Demais depositários, ocupantes, terceiros interessados, coproprietários, titulares de direitos reais e credores ou interessados previstos no art. 889 do CPC, se houver.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (71) 99366-1988 | atendimento@rafaelaribeiroleiloes.com.br | www.rafaelaribeiroleiloes.com.br.

E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO, a ser publicado na forma da lei e das determinações judiciais.

Salvador/BA, 03 de setembro de 2026.

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

DANIELA GUIMARÃES ANDRADE GONZAGA
Juíza de Direito