



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
1ª VARA DOS FEITOS RELATIVOS ÀS RELAÇÕES DE CONSUMO, CÍVEIS E
COMERCIAIS DA COMARCA DE DIAS D'ÁVILA

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito **Dr. Davi Vilas Verdes Guedes Neto** faz saber a quantos o presente virem ou dele conhecimento tiverem e possam interessar, com fulcro nos arts. 879 a 903 do CPC e na Resolução CNJ nº 236/2016, que a Leiloeira nomeada **RAFAELA SANTOS RIBEIRO DO VALE, JUCEB nº 18/005133-4**, realizará a alienação judicial eletrônica através do site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br.

PROCESSO: Nº 8002964-78.2023.8.05.0074 (origem nº 0004349-81.2017.8.07.0001, 9ª Vara Cível de Brasília/DF).

CLASSE PROCESSUAL: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

EXEQUENTE: FABRÍCIA DE SOUSA FREITAS SILVA

EXECUTADOS: OAS EMPREENDIMENTOS S/A E SIA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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

DÉBITOS DA AÇÃO: valor histórico de R\$ 1.751.159,94, (um milhão, setecentos e cinquenta e um mil, cento e cinquenta e nove reais e noventa e quatro centavos) com data-base de 25/11/2022, a ser devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): área de terreno próprio desmembrada de porção maior designada "Área 2", remanescente da Fazenda Boa Vista, com área de 912.202,24 m² (91,220224 hectares), situada na Avenida Imbassaí, Área 2, s/n, Bairro Nova Dias D'Ávila, Município de Dias D'Ávila/BA, CEP 42850-000, matrícula nº 3.873 do Registro de Imóveis de Dias D'Ávila/BA. Proprietária registral: OAS EMPREENDIMENTOS S/A. A descrição integral, limites e confrontações constam da matrícula.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 31.242.926,72 (trinta e um milhões, duzentos e quarenta e dois mil, novecentos e vinte e seis reais e setenta e dois centavos), PTAM com data-base em julho de 2026.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO (50%): R\$ 15.621.463,36 (quinze milhões, seiscentos e vinte e um mil, quatrocentos e sessenta e três reais e trinta e seis centavos).

DEPOSITÁRIO: conforme termo de penhora e informações constantes dos autos.

ÔNUS: AV-02, penhora em favor de THAMARA MARINHO DE SOUZA, proc. 0729921-27.2019.8.07.0001; AV-03, REAL FREIOS, PEÇAS PARA VEÍCULOS, SERVIÇOS E TRANSPORTES LTDA. ME, proc. 0729226-10.2018.8.07.0001; AV-04, PARK SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., proc. 0703474-02.2019.8.07.0001; AV-05, FABRÍCIA DE SOUSA FREITAS SILVA, proc. 0004349-81.2017.8.07.0001; AV-06, FÁBIO ROSA VEIGA JUNIOR, proc. 0729913-50.2019.8.07.0001; AV-07, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA INCORPORAÇÃO, proc. 1078886-21.2022.8.26.0100; AV-08, CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO MAX HOME &



MALL, proc. 0706792-62.2021.8.07.0020 em 23/09/2026. Verificar eventuais ônus posteriores em certidão contemporânea.

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

SEGUNDO LEILÃO: dia 30 de outubro de 2026, com encerramento às 11:00 horas, pelo maior lance, vedado preço inferior a 50% da avaliação, na forma da decisão ID 571724086.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: a sub-rogação dos créditos no preço e o cancelamento de constrições observarão a legislação aplicável e as determinações do Juízo, resguardados os direitos dos credores titulares de penhoras registradas.

A Leiloeira Oficial atua como auxiliar do Juízo nos limites da nomeação e das decisões destes autos; as informações sobre o imóvel devem ser conferidas pelos interessados na matrícula e nos autos. A posse, transferência do imóvel, regularização registral e baixa de restrições observarão as determinações do Juízo competente e a legislação aplicável.

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).

MEÇAÇÃO: 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 . 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 ARREMATACÃO: débitos tributários e demais encargos incidentes sobre o imóvel observarão a sub-rogação no preço e o que for deliberado pelo Juízo, na forma da legislação aplicável.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: efetuar cadastro e solicitar habilitação no site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, observados os requisitos e prazos divulgados na plataforma.

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.

O s bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, AD CORPUS sem g arantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas p ara 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: para o imóvel, será admitida proposta no primeiro leilão por valor não inferior à avaliação e no segundo por lance não considerado vil, com entrada de 25% e saldo em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, acrescidas de correção monetária pelo IPCA,



garantidas por hipoteca judicial sobre o imóvel, nos exatos termos da decisão ID 571724086.

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.

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 a Leiloeira.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, sem inclusão no valor do lance, conforme decisão ID 571724086.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido à Leiloeira Oficial 5% sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante (ID 571724086).

II - Havendo remição ou acordo, será devido à Leiloeira Oficial 5% sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo (ID 571724086).

III - Havendo acordo ou pagamento após a realização do leilão e arrematação, será devido à Leiloeira Oficial 5% sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada (ID 571724086).

Aplicam-se às hipóteses acima as condições expressamente fixadas pelo Juízo na decisão ID 571724086. Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

VENDA DIRETA: restando negativo o leilão, fica autorizada a venda direta exclusivamente pela internet, pelo prazo de 90 dias, observadas as condições da decisão ID 571724086. Na venda direta parcelada do imóvel, a maior proposta ficará sujeita à homologação judicial.

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, 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 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. No caso de pagamento parcelado, constará da Carta de Arrematação a hipoteca judicial constituída sobre o imóvel.

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: Central de Atendimento da Leiloeira, telefone (71) 99366-1988 e e-mail atendimento@rafaelaribeiroleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: publicação na imprensa oficial e na rede mundial de computadores, no site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, com antecedência mínima de cinco dias, após o cumprimento das diligências determinadas no ID 575954488.

ARREMATAÇÃO: 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 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 cientificados da alienação judicial os executados **OAS EMPREENDIMENTOS S/A – CNPJ: 06.324.922/0001-30 e SIA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA- 13.197.184/0001-73** bem como eventuais coproprietários, meeiros, titulares de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso, credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários, credores com penhora anteriormente averbada: AV-02,



penhora em favor de **THAMARA MARINHO DE SOUZA**, proc. 0729921-27.2019.8.07.0001; AV-03, **REAL FREIOS, PEÇAS PARA VEÍCULOS, SERVIÇOS E TRANSPORTES LTDA. ME**, proc. 0729226-10.2018.8.07.0001; AV-04, **PARK SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, proc. 0703474-02.2019.8.07.0001; AV-05, **FABRÍCIA DE SOUSA FREITAS SILVA**, proc. 0004349-81.2017.8.07.0001; AV-06, **FÁBIO ROSA VEIGA JUNIOR**, proc. 0729913-50.2019.8.07.0001; AV-07, **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA INCORPORAÇÃO**, proc. 1078886-21.2022.8.26.0100; AV-08, **CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO MAX HOME & MALL**, proc. 0706792-62.2021.8.07.0020, promitentes compradores ou vendedores e demais titulares de direitos que venham a constar da matrícula atualizada, tudo nos termos do art. 889 do CPC e da decisão judicial.

Caso algum interessado não seja localizado pelos meios próprios, o presente edital também servirá para ciência na extensão admitida em lei.

Ficam os interessados cientificados de que o prazo para apresentação das medidas previstas no art. 903, § 1º, do CPC observará o § 2º do mesmo dispositivo. E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital, que será publicado na forma da lei e no sítio eletrônico www.rafaelaribeiroleiloes.com.br.

Dias D'Ávila/BA, 23 de setembro de 2026.

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

DAVI VILAS VERDES GUEDES NETO

Juiz de Direito