



**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 **180051334**, através da plataforma eletrônico [www.rafaelaribeiroleiloes.com.br](http://www.rafaelaribeiroleiloes.com.br), homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, levará a público leilão os **DIREITOS AQUISITIVOS/DIREITOS PENHORADOS** abaixo descritos, observadas as regras expressamente fixadas no despacho conjunto proferido nos autos.

**PROCESSO:** nº **0004765-84.2023.8.05.0004**

**CLASSE PROCESSUAL:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXECUÇÃO UNIFICADA.

**EXECUÇÕES REUNIDAS/APENSAS:** 0004765-84.2023.8.05.0004 – condutor; 0005108-80.2023.8.05.0004; 0004631-57.2023.8.05.0004; 0004583-98.2023.8.05.0004; 0004872-31.2023.8.05.0004; 0005081-97.2023.8.05.0004; 0005013-50.2023.8.05.0004; 0004930-34.2023.8.05.0004; 0005103-58.2023.8.05.0004; 0004802-14.2023.8.05.0004.

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO TERRAS DA LAGOA.

**EXECUTADO:** HERMANO DE OLIVEIRA SILVA.

**LOCAL:** exclusivamente eletrônico, através do site [www.rafaelaribeiroleiloes.com.br](http://www.rafaelaribeiroleiloes.com.br).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ **197.243,64** como valor correspondente à soma das dez execuções reunidas, referente aos débitos abrangidos até março de 2025, incidindo, a partir de abril de 2025, correção monetária e juros de mora na forma determinada na decisão. Conforme cálculo judicial elaborado em 07/04/2026, o débito encontrava-se atualizado em **R\$ 228.737,71 (duzentos e vinte e oito mil, setecentos e trinta e sete reais e setenta e um centavos)**. O valor deverá ser atualizado até a data do efetivo pagamento.

**DESCRIÇÃO DOS BENS/DIREITOS PENHORADOS: LOTE 01 – DIREITOS SOBRE O LOTE CS-05 – MATRÍCULA Nº 29.539** Direitos do Executado sobre a fração ideal do terreno situada na localidade de Coqueiro, Município de Aramari/BA, integrante do **CONDOMÍNIO TERRAS DA LAGOA, QUADRA “CS” – LOTE CS-05 – FASE NORTE**, de formato quadrangular, com área total de **364,80 m<sup>2</sup>**, limitando-se frontalmente com a **Rua dos Ipês**, em sua lateral direita com o **Lote CS-04**, em sua lateral esquerda com a **área comum do Condomínio** e, ao fundo, com o **muro de divisão interna do Condomínio – Fase 1**, fração ideal de **0,0009%**, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº **03.050.010.005.000**. **PROPRIETÁRIA REGISTRAL CONSTANTE DA CERTIDÃO JUNTADA AOS AUTOS:** GNV 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE. A certidão imobiliária juntada aos autos informa a existência de prenotação do **Instrumento Particular sob nº 93.212, em 12/09/2025**, título que, na data da expedição daquela certidão, ainda não havia sido registrado, devendo a situação ser novamente conferida mediante certidão atualizada antes da publicação definitiva do presente edital.

**AValiação dos Direitos:** R\$ **180.000,00** (cento e oitenta mil reais).

**LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO – 50%:** R\$ **90.000,00** (noventa mil reais).



**LOTE 02 – DIREITOS SOBRE O LOTE NL-09 – MATRÍCULA Nº 29.732** - Direitos do Executado sobre a fração ideal do terreno situada na localidade de Coqueiro, Município de Aramari/BA, integrante do **CONDOMÍNIO TERRAS DA LAGOA, QUADRA “NL” – LOTE NL-09 – FASE NORTE**, de formato quadrangular, com área total de **736,48 m<sup>2</sup>**, limitando-se frontalmente com a **Rua das Cássias**, em sua lateral direita com o **Lote NL-08**, em sua lateral esquerda com o **Lote NL-10** e, ao fundo, com o **Lote NL-07 – Fase 1**, fração ideal de **0,00253%**, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº **03.050.130.009.000. PROPRIETÁRIA REGISTRAL CONSTANTE DA CERTIDÃO JUNTADA AOS AUTOS: GNV 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE**. A certidão imobiliária juntada aos autos informa a existência de prenotação do **Instrumento Particular sob nº 93.212, em 12/09/2025**, título que, na data da expedição daquela certidão, ainda não havia sido registrado, devendo a situação ser novamente conferida mediante certidão atualizada antes da publicação definitiva do presente edital.

**AValiação DOS DIREITOS: R\$ 200.000,00** (duzentos mil reais), conforme valor acolhido pelo Juízo.

**LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO – 50%: R\$ 100.000,00** (cem mil reais).

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

**ÔNUS / SITUAÇÃO REGISTRAL:** As certidões imobiliárias juntadas aos autos deverão ser atualizadas antes da publicação definitiva do edital. Nas certidões anteriormente apresentadas, a titularidade registral permanecia em nome de **GNV 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE**, constando prenotação de Instrumento Particular nº 93.212, de 12/09/2025, ainda não registrado quando da expedição das certidões.

**PRIMEIRO LEILÃO: 23 de outubro de 2026, com encerramento às 09:00 horas**, por preço igual ou superior ao valor da avaliação, sendo:

**LOTE 01 – CS-05: R\$ 180.000,00;**  
**LOTE 02 – NL-09: R\$ 200.000,00.**

**SEGUNDO LEILÃO: 23 de outubro 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**, considerado vil lance abaixo desse limite, conforme fixado pelo Juízo e art. 891 do CPC, sendo:

**LOTE 01 – CS-05: R\$ 90.000,00;**  
**LOTE 02 – NL-09: R\$ 100.000,00.**

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 E TRIBUTOS:** A alienação judicial recai sobre os **direitos do Executado** relativos aos bens acima descritos. Eventuais tributos incidentes sobre os imóveis 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 sua natureza 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 direito alienado.

Por esse motivo, não cabe responsabilização da Leiloeira Oficial por demora na posse, transferência, registro, emissão de documentos, 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, titularidade e extensão dos direitos objeto da alienação.

**IMÓVEIS / POSSE:** Os direitos serão alienados no estado jurídico e fático em que se encontram. Eventual desocupação, regularização registral, transferência e imissão na posse dependerão das providências cabíveis e das determinações do Juízo competente.

**PROPRIETÁRIA REGISTRAL:** A GNV 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE, enquanto constar como titular registral nas matrículas, deverá ser cientificada da alienação, sem prejuízo da intimação de quaisquer outros titulares de direitos que forem identificados nas certidões imobiliárias atualizadas.

**DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Quem possuir direito legal de preferência deverá cadastrar-se previamente e solicitar habilitação no site [www.rafaelaribeiroleiloes.com.br](http://www.rafaelaribeiroleiloes.com.br), informar sua condição e apresentar a documentação comprobatória, observadas as disposições legais aplicáveis.

Respeitadas as regras legais de preferência, havendo licitante no primeiro ou segundo leilão, caberá ao titular do direito, se desejar exercê-lo, igualar o maior lance e a respectiva forma de pagamento, observadas as condições do sistema e a legislação pertinente.

**DÉBITOS ANTERIORES À ARREMATACÃO:** Conforme determinação expressa do Juízo, os **débitos condominiais anteriores**, inclusive taxas, cotas e multas, possuem natureza propter rem e serão de responsabilidade do **ARREMATANTE**, sem abatimento do preço da arrematação.

Os **TRIBUTOS** incidentes sobre os imóveis sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Os valores relativos aos débitos condominiais são dinâmicos e poderão sofrer atualização até a data do leilão/arrematação, cabendo ao interessado realizar previamente as consultas que entender necessárias.

**COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA:** Quem pretender arrematar os direitos deverá efetuar cadastro prévio e solicitar habilitação, preferencialmente com antecedência mínima de **24 horas**, através do site [www.rafaelaribeiroleiloes.com.br](http://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, observadas as regras aplicáveis aos leilões eletrônicos.

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 dos 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 ausência de resposta tempestiva será de responsabilidade do próprio licitante.



**OS DIREITOS SERÃO ALIENADOS NO ESTADO JURÍDICO E FÁTICO EM QUE SE ENCONTRAM, AD CORPUS E SEM GARANTIA, CABENDO AO INTERESSADO VERIFICAR PREVIAMENTE A SITUAÇÃO FÍSICA DOS LOTES, POSSE, MATRÍCULAS, TITULARIDADE, PRENOTAÇÕES, ÔNUS E DEMAIS CONDIÇÕES JURÍDICAS.**

**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 determinação judicial e art. 892 do CPC.

**PARCELAMENTO:** Tratando-se de imóveis/direitos sobre imóveis, 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 o 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.

A garantia do saldo observará a determinação judicial e as disposições do art. 895 do CPC, ficando a proposta sujeita à apreciação e homologação do Juízo.

**ARREMATÇÃO 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, conforme determinação judicial.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO APÓS O INÍCIO DOS ATOS PREPARATÓRIOS:** 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 dias, conforme decisão judicial.

Havendo **pagamento, parcelamento da dívida 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 ou pela parte que postular ou remir o acordo.

A remuneração e o ressarcimento observarão estritamente os percentuais, hipóteses e responsáveis definidos pelo Juízo, não se aplicando cláusula diversa que conflite com a determinação judicial.

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 pelo Juízo.

**INADIMPLENTO DO PARCELAMENTO DA ARREMATÇÃO:** No caso de atraso ou não pagamento de qualquer prestação, incidirá multa de **10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o Exequente a requerer a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, observadas as consequências previstas na decisão judicial e no art. 895 do CPC.

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



**VISITAÇÃO / CONSTATAÇÃO:** Os interessados deverão diligenciar previamente quanto às condições físicas dos imóveis e sua ocupação. Qualquer visita, registro fotográfico ou ingresso dependerá da possibilidade fática e das autorizações aplicáveis, não se presumindo posse ou disponibilidade material pela Leiloeira em razão da alienação dos direitos.

**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](mailto: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](http://www.rafaelaribeiroleiloes.com.br) e nos demais meios de publicidade adotados para o certame, em conformidade com o art. 887, § 2º, do CPC, Resolução CNJ nº 236/2016 e 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 previstas no art. 903 do CPC. Tratando-se de leilão eletrônico, observar-se-ão as regras próprias do sistema e as determinações 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 deverá ser interpretado conjuntamente com as decisões judiciais que regem a alienação, prevalecendo a determinação do Juízo em caso de divergência.

**INTIMAÇÃO:** Fica desde logo intimado **HERMANO DE OLIVEIRA SILVA**, bem como **GNV 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE**, enquanto titular registral indicada nas certidões juntadas aos autos, 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 judicial, 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, na forma do art. 889, parágrafo único, do CPC. 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](http://www.rafaelaribeiroleiloes.com.br).

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

Alagoinhas/BA, 05 de Outubro de 2026.

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

**AUGUSTO YUZO JOUTI**  
**Juiz de Direito**