PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE JACOBINA
1ª VARA DOS FEITOS RELATIVOS ÀS RELAÇÕES DE CONSUMO, CÍVEIS, COMERCIAIS E REGISTRO PÚBLICO

Rua Margem Rio do Ouro, s/n, Centro, CEP 44700-000, Jacobina – BA
E-mail: jacobina1vcivel@tjba.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito **THIAGO MATTOS DE MATOS** faz saber a quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento e possam interessar que, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil e na Resolução CNJ nº 236/2016, a Leiloeira Pública Oficial **RAFAELA SANTOS RIBEIRO DO VALE, matrícula JUCEB nº 18/005133-4,** por meio da plataforma eletrônica www.rafaelaribeiroleiloes.com.br , levará a público leilão os direitos possessórios descritos abaixo, e as condições deste edital.

PROCESSO: 0501779-36.2016.8.05.0137

CLASSE PROCESSUAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: MENGÁVEL AMORIM DA SILVA

EXECUTADA: BRUNA DE AZEVEDO

TERCEIRA INTERESSADA NOS DIREITOS SOBRE O TERRENO: TEREZINHA MARIA DE AZEVEDO

LOCAL DO LEILÃO: **www.rafaelaribeiroleiloes.com.br**, exclusivamente na modalidade eletrônica.

DÉBITO DA AÇÃO: Não se trata de alienação para satisfação de crédito monetário liquidado, mas de cumprimento de sentença de partilha, com divisão do produto da alienação na proporção de 50% para cada uma das partes.

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos possessórios pertencentes a Mengável Amorim da Silva e Bruna de Azevedo, objeto da partilha determinada nestes autos, relativos a um galpão de 8 metros de frente e 16 metros de fundo, situado na Rua Beira Rio, distrito de Taquarendi, Município de Mirangaba/BA, conforme auto de avaliação de ID 421201046. Segundo o laudo, o galpão encontra-se em fase de construção, já rebocado, faltando acabamentos finais. Não foi apresentada matrícula imobiliária do galpão, cuja inexistência foi informada no ID 559857826. O terreno sobre o qual foi edificado é atribuído a Terezinha Maria de Azevedo, conforme recibo de compra e venda de ID 300728019. A alienação compreende exclusivamente os direitos possessórios objeto da partilha, sem transferência da propriedade plena do terreno, preservados os direitos de terceiros, nos termos da sentença de ID 300732680 e da decisão de ID 586930301.

AVALIAÇÃO JUDICIAL: R$ 70.000,00 (setenta mil reais), conforme laudo de 20/11/2023, ID 421201046, referente à vistoria realizada em 14/11/2023, mantida como referência pelas decisões de IDs 513271448 e 586930301. A alienação não abrange a propriedade plena do terreno.

LANCE MÍNIMO NO SEGUNDO LEILÃO: R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais);

DOS ÔNUS E GRAVAMES REGISTRAIS : Não consta matrícula imobiliária do galpão nos autos, nem comprovação de gravames registrais específicos. A ausência de matrícula não equivale à comprovação de inexistência de ônus. Ficam expressamente ressalvados os direitos de terceiros, especialmente os direitos de Terezinha Maria de Azevedo sobre o terreno, que não integra a propriedade plena objeto da alienação. A arrematação não regulariza automaticamente o domínio imobiliário, conforme a sentença e a decisão de ID 586930301.

PRIMEIRO LEILÃO: dia **23 de novembro de 2026, com encerramento às 09:00 horas**, por preço igual ou superior ao valor da avaliação de R$ 70.000,00 (setenta mil reais).

SEGUNDO LEILÃO: dia **23 de novembro de 2026, com encerramento às 11:00 horas.** No segundo leilão eletrônico, não serão admitidos lances inferiores a **R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)**, correspondentes a 50% do valor da avaliação, conforme decisão de ID 513271448, mantida pela decisão de ID 586930301.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, eventual baixa dependerá de determinação judicial compatível com a natureza dos direitos alienados, sem alcançar a propriedade do terreno ou os direitos de terceiros expressamente ressalvados, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria 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, 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 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, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características

encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

HIPOTECA: Não foi identificado gravame hipotecário nos documentos apresentados. Eventuais direitos de terceiros permanecerão sujeitos à apreciação do Juízo, observados os limites da alienação dos direitos possessórios.

MEAÇÃO: Os direitos possessórios objeto da alienação foram partilhados entre Mengável Amorim da Silva e Bruna de Azevedo, na proporção de 50% para cada um. O produto da alienação deverá ser depositado em conta judicial vinculada a este processo, para posterior partilha, conforme decisão de ID 513271448. Eventual pretensão de compensação de quota-parte no pagamento dependerá de autorização judicial.

IMÓVEL OCUPADO: A eventual desocupação do imóvel será realizada mediante determinação do Juízo e, se cabível, expedição de Mandado de Imissão na Posse, respeitados os direitos de terceiros.

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 **wwww.rafaelaribeiroleiloes.com.br** . 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.

Ocorrida a arrematação por terceiro, o produto da alienação será depositado em conta judicial vinculada ao processo para posterior partilha entre Mengável Amorim da Silva e Bruna de Azevedo, na proporção de 50% para cada um, conforme determinado na sentença e na decisão de ID 513271448.

DÉBITOS ANTERIORES À ARREMATAÇÃO: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130,

parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, devendo, para tanto, aceitar os termos e condições informados na plataforma. Veja no site da Leiloeira Oficial a relação de documentos necessários para 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 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 lanços 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.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, AD CORPUS, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para 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: Na presente alienação de direitos possessórios, eventual parcelamento dependerá de aprovação do Juízo quanto às condições e garantias. As condições abaixo serão submetidas à apreciação judicial: em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições: **I - Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;** II - Veículos: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses; III - Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R$ 1.000,00 cada; IV - Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do **INPC**; V- Caução para os direitos possessórios: Diante da ausência de matrícula imobiliária, não se prevê hipoteca sobre o próprio galpão, devendo eventual garantia alternativa ser previamente aceita pelo Juízo; VI - Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: Seguro garantia fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução está condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentada caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação.

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: Não há crédito monetário liquidado identificado como fundamento da presente alienação, destinada à efetivação da partilha. Eventual arrematação por uma das partes, com pretensão de compensação de sua quota-parte, dependerá de apreciação e autorização do Juízo, sendo devida a comissão da Leiloeira sobre o valor da arrematação.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida a Leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta de titularidade da Leiloeira fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a esta devida.

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

I - Caso haja adjudicação, será devido à Leiloeira Oficial o importe de **5%** (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante, conforme decisão judicial.

II - Havendo remição ou acordo, será devido à Leiloeira Oficial o importe de **5%** (cinco por cento) sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo, conforme decisão judicial.

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, conforme decisão judicial.

As despesas e providências relacionadas à publicidade, intimações, constatação, visitação e demais atos necessários à realização do leilão observarão o que foi expressamente determinado pelo Juízo e a regulamentação aplicável.

Se as partes celebrarem acordo sobre a partilha, deverão apresentar até a hora e data designadas para o leilão petição comunicando expressamente o ajuste, para apreciação do Juízo, inclusive quanto à suspensão do certame e à comissão da Leiloeira.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de **90 (noventa) dias**, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. A venda direta de imóveis poderá ser realizada de forma parcelada, ao final do prazo, o maior lance recebido ficará sujeito a homologação dojuízo.

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, eventual uso de força policial dependerá de autorização judicial específica. Em caso de imóvel desocupado, o acesso com chaveiro dependerá de autorização judicial específica. Os colaboradores da Leiloeira, devidamente identificados, poderão obter, mediante acesso consentido ou judicialmente autorizado, material fotográfico para inseri-lo no portal da Leiloeira, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dobem.

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 autorizado pelo Juízo, observar-se-á a garantia por ele

aprovada, considerando a ausência de matrícula do galpão. O título expedido observará a natureza possessória dos direitos alienados, sem transferência de propriedade plena do terreno.

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: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes 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 **wwww.rafaelaribeiroleiloes.com.br** e nos demais meios de publicidade determinados pelo Juízo, observando-se o art. 887 do CPC e a Resolução CNJ nº 236/2016.

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, desobrigado 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 cientificados da alienação judicial **Mengável Amorim da Silva, por meio de seu advogado Lucas Oliveira Souza (OAB/BA 33.627), e Bruna de Azevedo, por meio de seus advogados José Fábio Andrade Sapucaia (OAB/BA 9.238) e Ivan Barbosa de Almeida (OAB/BA 46.057), sem prejuízo das intimações próprias e da antecedência legal. A intimação pessoal de Terezinha Maria de Azevedo, titular dos direitos sobre o terreno segundo os documentos dos autos, bem como a ciência** de outros titulares de direitos eventualmente identificados, nos termos da lei 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, sem dispensar diligências ou intimações determinadas pelo Juízo.

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 **wwww.rafaelaribeiroleiloes.com.br.**

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

Jacobina/BA, 22 de outubro de 2026.

THIAGO MATTOS DE MATOS

Juiz de Direito