PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
1ª VARA CÍVEL E COMERCIAL DE SALVADOR
Praça D. Pedro II, s/n, Nazaré, Salvador - BA, 40040-900

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Excelentíssima Senhora Juíza de Direito **Drª Maria Helena Peixoto Mega** 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 o bem descrito abaixo, e as condições deste edital.

PROCESSO: 0047074-77.1996.8.05.0001
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: DESENBAHIA-AGENCIA DE FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA S/A
EXECUTADO: COMPACTA EQUIPAMENTOS RODOVIARIOS LTDA, ANTONIO RAIMUNDO FILGUEIRAS DE SOUSA, HILDA MARIA BACELAR SOUZA, PAULO MARTINHO DE ARAUJO NETO, MARIA JOSÉ CERQUEIRA DE ARAUJO
LOCAL DO LEILÃO: www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, exclusivamente na modalidade eletrônica.

DÉBITO DA AÇÃO: R$ 14.067.424,27, atualizado até maio de 2025;

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL- Lotes 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra D do Loteamento Muchila Modulo II, n/cidade medindo 65,00 metros de frente por 35,00 metros de frente a fundo ou sejam 2.275,00m² limitando-se pela frente com a Rua Graúna, lado direito com os lotes 16, 17, e 18, fundo c/ os lotes 21 a 25 e lado esquerdo com o lote 10; terreno foreiro do Patrimônio Municipal. Insc. Munic. sob nº 01.05.013.0224.001. O imóvel é composto pelos lotes 11, 12, 13, 14 e 15, da Quadra D, do Loteamento Muchila Módulo II, atualmente a via é denominada Rua Graúna. O lote possui área total de 2.275,00m², medindo 65,00m de frente por 35,00m de frente a fundo, localizado na Rua Graúna (em frente ao número 103), s/n, no bairro Muchila II, Feira de Santana/BA. O imóvel possui as seguintes confrontações: limita-se a frente com a Rua Graúna, lado direito com os antigos lotes 16, 17 e 18; fundo com os lotes 21 a 25; e lado esquerdo com o lote 10. O terreno é foreiro ao Patrimônio Municipal. O lote é praticamente plano e encontra-se murado.

AVALIAÇÃO JUDICIAL: R$ 585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil reais) em setembro de 2021.

LANCE MÍNIMO NO SEGUNDO LEILÃO: R$ 292.500,00 (duzentos e noventa e dois mil e quinhentos reais).

DOS ÔNUS E GRAVAMES REGISTRAIS: AV.6-17.074 em 29/07/2025 – INDISPONIBILIDADE: Conforme averbação extraída do processo nº 0000968-68.2017.5.05.0196, da **6ª Vara do Trabalho de Feira de Santana/BA (Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região)**, foi decretada a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta matrícula, oriunda do Protocolo de Indisponibilidade nº 202312.0509.03068664-IA-081, em que consta como parte Antonio Raimundo Filgueiras de Souza, CPF: 054.069.605-63. Terreno foreiro do Patrimônio Municipal. Insc. Munic. sob nº 01.05.013.0224.001. O arrematante declara-se ciente de que a alienação judicial recai sobre o **domínio útil** do bem, submetendo-se às regras, obrigações de foro anual e eventual direito de preferência ou recolhimento de laudêmio junto à municipalidade, nos termos da legislação aplicável;

PRIMEIRO LEILÃO: dia **30 de novembro de 2026, com encerramento às 09:00 horas**. No primeiro leilão, os bens não poderão ser alienados por preço inferior ao valor da avaliação atualizada; não havendo arrematação, seguir-se-á imediatamente o segundo leilão;

SEGUNDO LEILÃO: dia **30 de novembro de 2026, com encerramento às 11:00 horas.** No segundo leilão eletrônico, serão aceitos lances até o limite de 50% do valor da avaliação atualizada, patamar mínimo abaixo do qual resta configurado preço vil, a teor do artigo 891, parágrafo único, do CPC.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, 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: Eventual gravame hipotecário observará os efeitos legais decorrentes da alienação judicial e a preferência do credor hipotecário sobre o produto da arrematação, mediante prévia ciência do titular do gravame, sem prejuízo de determinação específica do Juízo quanto ao cancelamentoregistral.

MEAÇÃO: Fica assegurado à cônjuge coproprietária, Sílvia Caires Silva Costa, o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com terceiros. Caso exercido o direito de preferência pelo lance vencedor, a coproprietária depositará em juízo apenas o montante equivalente à quota-parte dos executados (50% do valor arrematado), restando dispensada do desembolso da metade que já lhe pertence.

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

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.

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 daarrematação.

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 aoscontatos

da Leiloeira, serão de responsabilidade unicamente do próprioLicitante.

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 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: 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 imóveis: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação; 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: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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: 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 2,**5%** 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 2,**5%** 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 2,**5%** 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 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 protocolointegrado.

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, 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 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, 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: 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 desde logo cientificados da alienação judicial os **EXECUTADOS: COMPACTA EQUIPAMENTOS RODOVIARIOS LTDA, ANTONIO RAIMUNDO FILGUEIRAS DE SOUSA, HILDA MARIA BACELAR SOUZA, PAULO MARTINHO DE ARAUJO NETO, MARIA JOSÉ CERQUEIRA DE ARAUJO,** bem como eventuais titulares de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso, credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários, credores com penhora anteriormente averbada, 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 **wwww.rafaelaribeiroleiloes.com.br.**

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

Salvador/BA, 05 de novembro de 2026

MARIA HELENA PEIXOTO MEGA
Juíza de Direito