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

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

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** sob **nº 18/005133-4**, através da plataforma eletrônica **www.rafaelaribeiroleiloes.com.br** , levará a público a venda e arrematação do bem descrito abaixo, de acordo com as regras fixadas pelo Juízo e neste edital:

PROCESSO: 0533478-65.2016.8.05.0001
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE PALM SPRING HOUSE — CNPJ 41.997.396/0001-70
EXECUTADOS: DIVALDA SILVA DE OLIVEIRA E MILTON CARVALHO DE OLIVEIRA JUNIOR - ESPÓLIO
LOCAL: através do site wwww.rafaelaribeiroleiloes.com.br

DÉBITOS DA AÇÃO: R$ 763.476,48 (setecentos e sessenta e três mil, quatrocentos e setenta e seis reais e quarenta e oito centavos) em outubro de 2024.
DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE ÚNICO — APARTAMENTO nº 102, BLOCO B, do EDIFÍCIO THE PALM SPRING HOUSE, inscrição imobiliária municipal nº 459.917-9, localizado na Rua João Bião de Cerqueira, nº 306, Pituba, subdistrito de Amaralina, zona urbana de Salvador/BA, CEP 40301-155. Unidade composta de estar, hall, dois quartos, dois sanitários sociais, cozinha, área de serviço coberta, quarto de empregada, banheiro de serviço (W.C.) e uma vaga de garagem. ÁREA PRIVATIVA: 82,25 m²; ÁREA COMUM: 35,31 m²; ÁREA TOTAL: 117,56 m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,0056, equivalente a 10,334 m². Edificado no Lote N-10 do Loteamento Vela Branca, SR-8, Setor Residencial 08, com área do terreno de 1.860,00 m², cujas medidas e confrontações constam integralmente da matrícula imobiliária. REGISTRO IMOBILIÁRIO: matrícula nº 67.526 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA; matrícula anterior nº 4.869 do mesmo Ofício. PROPRIETÁRIA TABULAR: STILO CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA., CNPJ nº 13.509.831/0001-35. Os executados foram reconhecidos nos autos como possuidores diretos e promissários compradores, conforme sentença ID 246715723 e decisão ID 586324232. SITUAÇÃO FÍSICA E OCUPAÇÃO: o laudo ID 549458525 informa que não foi permitido acesso ao interior da unidade e que seu estado de conservação interno não pôde ser determinado. Segundo informação da administração do condomínio registrada no laudo, o apartamento estaria desocupado.

AVALIAÇÃO TOTAL: R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), apurada em 18/03/2026 no laudo ID 549458525 e homologada pela decisão ID 586324232.

LANCE MÍNIMO NO SEGUNDO LEILÃO: R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

ÔNUS, PENHORAS E RESTRIÇÕES: AV-1/67.526 — HIPOTECA DE 1º E 2º GRAUS: Em favor da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS — EMGEA, CNPJ 04.527.335/0001-13, com referência aos registros R-3 e R-4 e à cessão de crédito hipotecário AV-163 da matrícula anterior nº 4.869. • AV-2/67.526 — ARRESTO: Determinado pelo Juízo da 10ª Vara da Fazenda Pública, nos autos do processo nº 140.030.12969-0-D, envolvendo o Município de Salvador e a STILO Construtora e Imobiliária Ltda.; referência ao R-226 da matrícula anterior nº 4.869. • AV-3/67.526 — INDISPONIBILIDADE: Originária da 23ª Vara do Trabalho de Salvador, processo nº 0000585-72.2013.5.05.0023; CANCELADA pela AV-4/67.526. • AV-4/67.526 — CANCELAMENTO: Cancelamento da indisponibilidade lançada na AV-3/67.526. • AV-5/67.526 — INDISPONIBILIDADE: Originária da 9ª Vara do Trabalho de Salvador, processo nº 0279800-92.1989.5.05.0009; CANCELADA pela AV-6/67.526. • AV-6/67.526 — CANCELAMENTO: Cancelamento da indisponibilidade lançada na AV-5/67.526. • AV-7/67.526 — INDISPONIBILIDADE: Originária da 20ª Vara do Trabalho de Salvador, processo nº 0106600-35.1994.5.05.0020; sem cancelamento averbado na certidão examinada. • R-8/67.526 — PENHORA: Determinada por este Juízo nos autos do processo nº 0533478-65.2016.8.05.0001, com termo de penhora de 16/07/2024 (ID 452847418), registrada em 09/02/2026, mencionando o montante histórico de R$ 371.682,12, que não equivale ao débito atualizado.

PRIMEIRO LEILÃO: 21 de janeiro de 2027, com encerramento às 09:00 horas, pelo valor mínimo fixado na decisão judicial.

SEGUNDO LEILÃO: 21 de Janeiro de 2027, com encerramento às 11:00 horas, observando o preço mínimo expressamente estabelecido pelo Juízo de 50% e a vedação de preço vil (art. 891 do CPC).

BAIXA DE ÔNUS E TRIBUTOS: Os créditos tributários relativos ao imóvel observarão a sub-rogação no preço na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN. Os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, observarão o art. 908, § 1º, do CPC e a decisão judicial. Despesas de transferência e registro caberão ao arrematante, ressalvada determinação diversa.

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.

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 **www.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 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 do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pela Leiloeira), observando-se o art. 895 do CPC/2015.

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 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 da Leiloeira será a este devida.

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.

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

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.

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.

Havendo acordo ou pagamento da dívida após a realização do leilão e arrematação estando o bem ainda em venda direta, será devido à Leiloeira Oficial o importe de **2,5%** sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada.

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 desde já autorizada a venda direta, observandose 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 TÍTULO DE ARREMATAÇÃO: Após os pagamentos e os atos processuais pertinentes, será lavrado o auto. O título judicial deverá descrever precisamente o direito alienado, conforme definido pelo Juízo, sem presumir propriedade plena ou matrícula não comprovada.

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 **www.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, na extensão admitida em lei os **EXECUTADOS:** Divalda **Silva de Oliveira e o Espólio de Milton Carvalho de Oliveira; a proprietária tabular STILO CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA.; a credora hipotecária EMGEA; o Município de Salvador; e os demais titulares de direitos e interessados identificados na matrícula. Deverão ser cumpridas as comunicações à 9ª, 20ª e 23ª Varas do Trabalho de Salvador, na forma do item "h" da decisão de ID 586324232.**

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.**

Salvador/BA, 23 de novembro de 2026

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

Maria Helena Peixoto Mega

Juíza de Direito