



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO
ATOrd 0058500-49.2008.5.05.0023
RECLAMANTE: MARIA DA CONCEICAO DE SOUZA
RECLAMADO: LICEU DE ARTES E OFÍCIOS DA BAHIA

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 41.269 NO PROCESSO No: 0058500-49.2008.5.05.0023

PROCESSO ATOrd 0058500-49.2008.5.05.0023

RECLAMANTE: MARIA DA CONCEIÇÃO DE SOUZA
RECLAMADO: LICEU DE ARTES E OFÍCIOS DA BAHIA

O Excelentíssimo Dr. MURILO CARVALHO SAMPAIO OLIVEIRA, JUIZ DO JUÍZO DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO DO EGRÉGIO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO, faz saber a todos aqueles que virem ou dele notícia tiverem, que com a publicação deste edital fica aberto o procedimento de ALIENAÇÃO JUDICIAL, destinada à alienação de imóvel na modalidade ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR, nos termos dos artigos 879 e 880 do CPC, bem como dos artigos 1º ao 14º, parágrafo único, do Provimento Conjunto GP-CR TRT no 07/2023.

Por este **EDITAL** ficam todos os credores devidamente intimados da abertura do presente procedimento de alienação na modalidade por alienação particular do bem imóvel abaixo especificado. Ficam, ainda, cientificados da presente execução e da alienação judicial, caso ainda não o tenham sido por outra via, os sujeitos indicados no art. 889 CPC.

1 – DO OBJETO: DESCRIÇÃO DO BEM

REGISTRO ATUAL no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador matrícula nº 41.269, sendo o registro antigo no 5º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador matrícula nº 16951.

Um imóvel denominado CASA NOBRE ou PALACETE SALDANHA ou PAÇO SALADANHA, situado na rua Guedes de Brito, 14, Praça da Sé, Centro, Salvador, Bahia, CEP 40020-260, ocupando 01 (uma) quadra entre as Ruas Paço do Saldanha, rua Criação, Rua 13 de maio e Rua Guedes de Brito, **atualmente inscrito no Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas com a matrícula número 41.269 (Registro antigo no 5o Ofício de Registro de Imóveis de Salvador matrícula nº 16951)**, inscrição municipal número 066.913-0, data do registro da penhora: 22/10 /2015. O imóvel possui quatro pavimentos (subsolo, térreo, 1º andar e 2º andar), cerca de 20 cômodos de várias dimensões, capela, salão de exposição e auditório, perfazendo uma área construída de 7.822,14 m², sendo que desta área total existe uma área de 780,07m² que está inacabada. Existe um elevador, porém o mesmo encontra-se desativado. Trata-se de prédio tombado pelo patrimônio histórico sendo o estado de conservação razoável, mas com várias infiltrações, aparentes e goteiras em algumas paredes do palacete, em especial na junção entre a parte mais antiga e nobre e a parte mais recente e não terminada. Apresenta, também, ferragens deterioradas. O prédio necessita de término de obras inconclusas, pintura e reparos gerais.

Reavaliado em R\$ 10.150.000,00 (dez milhões e cento e cinquenta mil reais) id.1f0380f.

Observações:

1. Os entes públicos (União, Estado e Município) podem exercer o seu direito de preferência de aquisição do bem objeto de alienação no presente edital.

2. O imóvel se trata de bem tombado pelo IPHAN, cabendo ao adquirente o ônus de sua conservação, além de observar as restrições inerentes impostas ao bem tombado. O tombamento impõe restrições ao direito de propriedade. O proprietário não perde seu título de propriedade, mas possui o encargo de conservar limites à alienabilidade, de se submeter à fiscalização do Poder Público, sendo o bem insuscetível de desapropriação e impondo-se as restrições do art. 18 do Decreto 25/37 aos imóveis vizinhos.

3. Em caso de alienação, a instituição que efetuou o tombamento (IPHAN) deverá ser informada para que atualize os dados, consoante regramento contido no Decreto 25/37, art. 11 e seguintes.

2 – RESPONSABILIDADES DECORRENTES DA AQUISIÇÃO:

O imóvel ofertado à venda por intermédio do presente edital será alienado no estado em que se encontra, não cabendo à Justiça do Trabalho qualquer responsabilidade quanto a consertos, encargos sociais ou encargos de transferência patrimonial, ônus estes que ficarão a cargo do adquirente.

O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões /descrição do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para desistência, anulação da compra, compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização e despesas decorrentes a cargo do adquirente.

O adquirente arcará também com as despesas para averbação de eventuais benfeitorias não registradas. Não cabe, ainda, a alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição do adquirente a prévia verificação do estado de conservação e das especificações dos bens oferecidos por meio do presente edital.

Tratando-se a alienação judicial por iniciativa particular de modo originário de aquisição de propriedade, o adquirente receberá o imóvel livre de impostos cujo fato gerador seja a propriedade (IPTU e/ou ITR), o domínio útil ou a posse, e de taxas de prestação de serviços (água, energia, telefonia e outros) relativos ao bem adquirido, conforme preconiza o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN).

Não serão de responsabilidade do adquirente quaisquer ônus relativos aos direitos reais de garantia sobre o bem imóvel. Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza , sub-rogam-se propter rem sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, na forme disposta no §1o do art. 908 do CPC. São de responsabilidade pessoal do proprietário anterior os créditos que recaem sobre o bem arrematado enquanto esse não estiver disponível para posse.

3 – HABILITAÇÃO

Serão admitidos como lançadores pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional, que nos termos do art. 890 do CPC, estiver na livre administração de seus bens, à exceção dos tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes (quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade), os mandatários (quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas), os membros do Poder Judiciário, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, os escrivães e os demais servidores e auxiliares da Justiça. A identificação das pessoas físicas, que se habilitarem como lançadoras, será atestada através de documento de Identidade (RG)

ou qualquer documento oficial de identificação civil, com foto. As pessoas jurídicas serão representadas por quem os estatutos indicarem, devendo apresentar, no ato da aquisição, cópia do contrato social com sua última alteração, estatuto atualizado e comprovante de CNPJ. Estão impedidas de participar da alienação por iniciativa particular as pessoas físicas e jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em alienações judiciais anteriores, inclusive o não pagamento integral do valor do lance; aquelas que criaram embaraços como arrematantes, em processo de quaisquer das Varas do Trabalho do TRT5; magistrados, servidores e prestadores de serviços do TRT5, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros ou dependentes; as que não efetuaram o cadastro referido no § 2º do art. 16 do já citado Provimento Conjunto, além daquelas definidas na lei.

4 – PREÇO MÍNIMO, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO

O imóvel posto à venda por intermédio do presente edital foi avaliado/reavaliado (em 26/10/2022 - id.1f0380f), com o preço de R\$ R\$ 10.150.000,00 (dez milhões, cento e cinquenta mil reais), conforme Auto de Vistoria e Reavaliação de Id 1f0380f, sendo que a venda será realizada pela melhor proposta, se homologada pelo Juízo, observados os termos do artigo 18 do Provimento Conjunto GP /CR nº 007 /2023 deste Regional, garantindo-se ao(s) leiloeiro(s) que intermediarem a venda, o pagamento da comissão, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o preço de venda, a ser paga pelo adquirente, montante este que deverá ser acrescentado ao valor da proposta apresentada, não sendo desta subtraído.

Lance inicial e mínimo o valor de R\$4.820.000,00 em observância à proposta já lançada neste processo (vide Id 071d1cc), cabendo a análise das propostas por este Juízo.

A venda poderá ser feita à vista ou de forma parcelada.

É possível o parcelamento do lance em até trinta meses, sempre com entrada mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da Alienação, e o restante em, no máximo, 30 (trinta) prestações mensais, devidamente corrigidas pelo IPCA-E.

Havendo disputa no curso do leilão, poderão ser oferecidas novas propostas de parcelamento, desde que tal intenção seja expressamente manifestada pelo licitante no ato, sob pena de se presumir que o pagamento será efetivado em parcela única, sendo que prevalecerá, em caso de concorrência de lances de igual valor, aquele ofertado em menor número de parcelas.

Se deferido o parcelamento, as parcelas serão devidamente corrigidas pelo IPCA-E e o valor ainda devido será garantido com hipoteca incidente sobre o próprio imóvel, salvo se aceita outra garantia ofertada pelo adquirente. A critério do juízo da execução, poderão ser exigidas do adquirente outras garantias como fiança bancária ou garantia real.

O adquirente terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas, após a homologação da alienação, para efetuar o pagamento do valor integral da venda, na hipótese de venda à vista, ou do valor da entrada, em caso de venda parcelada, à disposição da conta judicial (No 05418137-8 , Banco (CEF-104), Agência (1509) Secretaria de Execução e Expropriação.

A comissão de corretagem é de 5% do valor total da alienação, a qual será devida aos Leiloeiros em relação à proposta intermediada e apresentada por estes. Os honorários dos Leiloeiros, a cargo do adquirente, deverão ser pagos em conta judicial nº 05418137-8, Banco CEF-104, Agência 1509 mesmo prazo supra previsto para o pagamento do lance integral ou do sinal. A Comissão dos(as) leiloeiros(as) deve ser rateada de modo que 70% (setenta por cento) se destine ao(à) leiloeiro(a) da proposta vencedora e 30% (trinta por cento) restantes partilhados em frações iguais entre os(as) demais leiloeiros (as) que efetivamente apresentarem propostas válidas e tiverem comprovado nos autos ter providenciado a publicação da oferta em, pelo menos, um marketplace de grande acesso, durante três dias alternados.

Não havendo proposta vencedora dentre as apresentadas pelos leiloeiros e, caso homologada a proposta do Estado da Bahia, feita anterior e diretamente pela sua Procuradoria, não serão devidos honorários de leiloeiro.

5 – CONDIÇÕES DE VENDA

A apresentação de proposta vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente: perda do sinal dado em garantia em favor da execução e também da comissão paga ao leiloeiro, impedimento de participar em futuras hastas públicas neste Regional, bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP).

A aquisição de bem imóvel em processo judicial é originária, razão pela qual não há que se falar em responsabilidade do adquirente pelos débitos tributários que recaiam sobre ele até a data da alienação, especialmente os de natureza , aí incluídas eventuais despesas condominiais. propter rem Assim, os eventuais débitos tributários ou despesas de condomínio constituídas até esta data e

incidentes sobre o bem apenas se sub-rogam no preço oferecido, observada a ordem de preferência. Inteligência do parágrafo único do artigo 130, do CTN, e do § 1º do artigo 908 do CPC.

Caberá ao adquirente tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao adquirente tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, baixa de indisponibilidade, dentre outros.

6 - PRAZO, LOCAL E HORÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

As propostas deverão ser apresentadas DURANTE o prazo de 20 dias corridos, iniciando-se às 00h00 do dia 12/06/2025 e encerrando-se às 23h59 do dia 01/07/2025, de modo que fiquem públicas e visíveis nos autos, a fim de permitir uma maior concorrência entre os interessados.

Todas as propostas deverão ser enviadas através do e-mail do leiloeiro, conforme publicado no site do leiloeiro oficial. No e-mail deve conter, além da proposta, os dados pessoais, endereço completo e telefone para eventual contato.

As propostas só serão admitidas se anexadas aos autos deste processo pelos leiloeiros no prazo estabelecido, não sendo consideradas propostas enviadas através de e-mail ou qualquer outro meio.

Fica ainda estabelecido que após o fim do prazo, deverão os autos retornar ao Juízo de Execução e Expropriação, que após análise das propostas válidas, assinalará em decisão a mais vantajosa, dela notificando os entes públicos (Estado da Bahia e Município de Salvador) para oportunizar a cobertura do lance, no prazo de 5 (cinco) dias, em respeito ao interesse público que encerra um imóvel tombado. Findo este prazo, os autos serão conclusos para decisão acerca da homologação da alienação do bem.

7 - DAS PROPOSTAS

A proposta apresentada pelo licitante, Pessoa Física ou Jurídica, deve conter:

7.1 - Nome, CPF/CNPJ, endereço e telefone do licitante;

7.2 - Preço total ofertado, expresso em algarismo e por extenso, em moeda corrente do país, sem emendas, rasuras, ressalvas ou entrelinhas que possam levar a dúvidas interpretações;

7.3 - Declaração expressa da forma de pagamento, se à vista ou parcelamento e, neste último caso, qual o valor da entrada;

7.4 - Declaração expressa de que tem conhecimento do estado físico do imóvel, bem como de que correrão por sua conta e risco as despesas e as providências visando à alteração do seu estado de conservação;

7.5 - Declaração expressa de que o licitante se submete a todas as condições deste Edital de alienação por iniciativa particular;

7.6 - Local, data e assinatura do licitante ou do seu procurador;

7.7 - No caso de proposta de Pessoa Física assinada por procurador, a procuração deve ser outorgada em instrumento público e anexada à proposta;

7.8 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica assinada por procurador, a procuração outorgada em instrumento público e o documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detêm poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta;

7.9 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica, deve ser anexado à proposta o ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do licitante.

8 – APURAÇÃO DAS PROPOSTAS

Findo o prazo acima, as propostas serão examinadas por este Juízo. Em caso de igualdade no valor ofertado terá preferência a proposta que contemple pagamento do maior valor e, como segundo critério, a de menor número de parcelas. Nos termos do artigo 895 do CPC, havendo duas propostas com o mesmo valor, prevalecerá a que importar em pagamento em menos parcelas ou, se idênticas às condições, a que tiver sido apresentada primeiro. Casos omissos serão deliberados e decididos pelo Juízo de Execução e Expropriação.

9 – DESCLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS

Serão desclassificadas as propostas que:

9.1- Não estiverem corretamente preenchidas, conforme estipulado neste Edital;

9.2 - Não atendam às exigências deste Edital;

9.3 - Forem apresentadas fora do prazo e do horário estipulados neste Edital;

9.4 - Condicionarem suas ofertas a quaisquer outras condições não previstas neste Edital, ou a outras propostas ou fatores também não previstos;

9.5 - Apresentarem o valor total da proposta inferior ao Valor de Venda constante do item 4 deste Edital;

9.6 - Apresentarem dúvidas na modalidade de pagamento: se à vista ou parcelamento;

9.7 - Contenham divergência de números, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais, que possam acarretar dúvidas interpretações;

9.8 - Forem apresentadas sem assinatura física ou digital;

9.9 - Tenham sido preenchidas de forma ilegível.

10 – PENALIDADES

Aquele que desistir da proposta já homologada, não efetuar o pagamento integral ou de qualquer parcela, sustar pagamentos ou condutas similares arcará com multa correspondente a 30% (trinta por cento) do valor total do lance – acrescido do valor devido a título de comissão do leiloeiro, sendo automaticamente excluído do cadastro de arrematantes pelo prazo de 3 (três) anos, além de poder ser responsabilizado penalmente, conforme o disciplinado no artigo 358 do Código Penal.

11 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente edital vigorará a partir de sua publicação no DEJT. Integram o presente edital, para todos os efeitos legais, o conteúdo das certidões cartorárias respectivas, disponíveis para visualização nos autos do processo em epígrafe. Notícia referente a esta alienação por iniciativa particular deverá ser divulgada no sítio do Tribunal Regional do Trabalho (www.trt5.jus.br), com link específico para acesso direto ao presente edital, bem como dos arquivos que possibilitam a visualização fotográfica do imóvel.

Os Leiloeiros deverão ser notificados por intermédio dos endereços eletrônicos (e-mail) cadastrados perante a Secretaria de Execução e Expropriação, com determinação de confirmação de recebimento. Da notificação deverá constar que aos Leiloeiros compete divulgar o presente edital de alienação por iniciativa particular nos seus sites, inclusive com arquivos que possibilitem a visualização fotográfica do imóvel.

A Carta de Alienação do imóvel para o devido registro imobiliário será entregue ao adquirente após o transcurso do prazo de 8 (oito) dias úteis, mediante comprovação do pagamento do valor integral do preço. Em caso de deferimento da alienação com pagamento parcelado, se ao adquirente interessar a expedição imediata de Carta de Alienação, arcará com os custos de hipoteca judiciária junto ao cartório de registro de imóveis de que o bem garantirá as remanescentes parcelas do preço, custeando, também, a baixa do ônus real após a regular quitação das parcelas, obtendo, para tanto, mandado de liberação.

Publique-se.

SALVADOR/BA, 11 de junho de 2025.

MURILO CARVALHO SAMPAIO OLIVEIRA
Magistrado