

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015)

Modalidade Eletrônica exclusivamente através do site www.nordesteleiloes.com.br

ARTHUR FERREIRA NUNES, Leiloeiro Oficial regularmente matriculado na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o nº 05/260040-8 e devidamente autorizado pela **12ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SALVADOR, F A Z S A B E R** a todos que quantos o presente edital virem e dele conhecimento tiverem, a quem interessar possa, com fulcro nos art. 879 ao 903 do Código de Processo Civil, regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que levará a público a venda o bem imóvel descrito abaixo, no primeiro dia útil subsequente a publicação deste edital, para realização de **LEILÃO JUDICIAL**, na modalidade **ELETRÔNICA** através do site www.nordesteleiloes.com.br, pelo maior lance e nas condições requeridas.

Quaisquer esclarecimentos, bem como cópias do presente edital, poderão ser obtidos diretamente com o Leiloeiro, por e-mail, atendimento@arthurnunesleiloes.com.br, ou pelo telefone (71) 99219-4314 (what-sapp).

1 – DIA, HORA E LOCAL DO LEILÃO ELETRÔNICO:

1º Leilão: 10/07/2025, com encerramento dos lances a ser iniciado às 10h00min, através do endereço eletrônico www.nordesteleiloes.com.br – Nesta ocasião, os bens serão alienados por valor igual ou superior ao da avaliação, correspondendo a R\$ 401.679,23 (quatrocentos e um mil seiscentos e setenta e nove reais e vinte e três centavos).

2º Leilão: 11/08/2025, com encerramento dos lances a ser iniciado às 10h00min, através do endereço eletrônico www.nordesteleiloes.com.br – Não havendo interessados no 1º leilão, o bem seguirá para 2º leilão para alienação pelo maior lance, vedado o preço vil, assim entendido aquele inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, correspondendo o lance inicial ao valor de R\$ 200.839,62 (duzentos mil, oitocentos e trinta e nove reais e sessenta e dois centavos).

2 – INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Processo: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL n. 0168755-33.2004.8.05.0001

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO SA

EXECUTADO: NORMA SUELY FREIRE DE VASCONCELOS SILVA e outros

Descrição: 01 (um) imóvel residencial consubstanciado no apartamento nº 201 de porta e 325.875 de inscrição municipal, integrante do condomínio denominado Edifício Casarão do Apipema, constituído por living com varanda, dois quartos, sendo um com sanitário privativo e varanda, um sanitário social, cozinha, área de serviço, quarto e sanitário de empregada, com uma vaga de garagem. Área privativa total do imóvel (m²): Apartamento nº 201 114,71 / Vaga de Garagem 24,46. Área total do terreno e respectivas frações ideais: Área total do terreno (m²) 361,72 / Fração ideal – Apto 201 (%) 7,83% / Fração ideal – Vaga de Garagem (%) 1,67%. Matrícula (1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA) nº 22.539, Inscrição Imobiliária nº 325.875.

Localização: Rua Plínio Moscoso, nº 897, Jardim Apipema, Salvador/BA.

Avaliação: R\$ 401.679,23 (quatrocentos e um mil seiscentos e setenta e nove reais e vinte e três centavos) em 12 de julho de 2024.

Ônus (conforme certidão de matrícula nos autos): 1) Hipoteca em 1º grau, constituída em 22/07/1988 em favor do Banco Bradesco S/A; 2) Penhora, registrada em 22/12/2005 pelo MM. Juízo da 22ª Vara Cível e Comercial de Salvador/BA; 3) Arresto, registrado em 14/03/2014 pelo MM. Juízo da 1ª

3 – DOS LANCES:

A recepção de lances terá início, no mínimo, 10 (dez) dias antes da data acima designada para encerramento do leilão. Os interessados deverão efetuar cadastro prévio, no prazo de 48 horas de antecedência do leilão, através do site www.nordesteleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitarem os termos e condições informados no site.

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.

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O licitante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances só poderão ser anulados e/ou cancelados por determinação judicial.

Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

Os dados fornecidos no ato do cadastro são protegidos conforme Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e criptografados. Não é permitido que usuário do site compartilhe dados de Login e Senha com terceiros e será de total responsabilidade do usuário quaisquer lances ofertados utilizando seus dados.

4 – DO PAGAMENTO:

À VISTA: O arrematante pagará, no ato da arrematação, a título de sinal e como garantia, uma primeira parcela de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance e no prazo de 05 (cinco) dias da arrematação, efetuar o pagamento do valor residual, mediante depósito em Juízo ou diretamente na agência bancária autorizada, através de guia emitida por ocasião do leilão.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar, por escrito, até o início do leilão, a proposta, em valor não inferior ao da avaliação. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem imóvel. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

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 do leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

5 – PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

A comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico.

6 – CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU

ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados (art. 876, CPC), garantindo-se ao leiloeiro o pagamento de sua comissão no percentual de 5% (cinco por cento) do valor adjudicado.

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 1% (um por cento) 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 será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 1% (um por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada.

7 – NÃO PAGAMENTO DE ARREMATACÃO:

Aquele que não efetuar o depósito do saldo no prazo previsto perderá o sinal dado em garantia e também a comissão paga ao leiloeiro.

Vale acrescentar que os pagamentos não efetuados, no ato da alienação judicial, aplicar-se-á ao arrematante faltoso as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo, além da perda da comissão do leiloeiro (Art. 39º do Decreto 21.981/32). Assim, aquele que ofertar lance e alegar não ter, no ato, meios disponíveis de pagamento, estará sujeito às penalidades previstas no art. 358 do Código Penal: "Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem; Pena-detenção de dois meses a um ano, ou multa, além de pena correspondente à violência".

Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do saldo no prazo previsto no parágrafo anterior perderá o sinal dado em garantia e também a comissão paga ao leiloeiro.

Além das penalidades acima, o arrematante estará sujeito às seguintes penalidades:

- a) se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda dos valores pagos, voltando os bens a nova alienação judicial eletrônica, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (art. 897 do CPC);
- b) em caso de atraso no pagamento do lance ofertado ou dos honorários do leiloeiro incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; a inadimplência de três parcelas, consecutivas ou não, implicará o desfazimento da arrematação com perda dos valores pagos em favor da execução, sem prejuízo das penalidades civis e criminais;
- c) a penalidade civil consiste na vedação de participação do arrematante remisso (art. 897 do CPC) em novo leilão.

8 – DA ARREMATACÃO:

Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro 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).

A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.

A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.

Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições e características dos bens adquiridos, bem como das regras deste leilão, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

9 – DÍVIDAS E/OU ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

As dívidas relativas a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse da coisa, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou as contribuições de melhoria, não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da arrematação.

Também não será transferido ao arrematante eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel, conforme art. 1.499, VI, do Código Civil.

Nos termos do art. 908, §10, do CPC os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Ainda, conforme art. 130, parágrafo único, do CTN, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

Não estão incluídos no rol das dívidas mencionadas no artigo anterior, as quais ficarão a cargo do arrematante:

I – as despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o Imposto de Transferência de Bens Imóveis – ITBI, além de outras despesas e tributos relativos à transferência, tais como foro e laudêmio etc.;

II – os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados do Registro de Imóveis competente;

III – as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental;

IV – demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, bem como averbação de edificações e benfeitorias eventualmente irregulares, incluindo, ainda, débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso.

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 dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização, as reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (Resolução CNJ 236/2016).

No caso de bens imóveis, as dívidas pendentes de IPTU e Taxas Municipais, anteriores à data da imissão de posse, não serão transferidas ao arrematante, por se tratar de aquisição originária; todavia, o arrematante arcará com despesas de outras obrigações civis referentes à coisa, tais como: ITBI e despesas cartorárias para registro da Carta de Arrematação.

10 – DA VENDA DIRETA

Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos.

O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final.

11 – OBSERVAÇÕES FINAIS:

I – Conforme determinação contida no art. 890 do Código de Processo Civil, “pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

- a) dos tutores, dos curadores, dos testamentários, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
- b) dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
- c) do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;
- d) dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
- e) dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
- f) dos advogados de qualquer das partes.”

II – Não será aceito lance que ofereça preço vil, considera-se vil o preço inferior ao mínimo determinado em edital de leilão.

III – O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediador, 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 troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

IV – Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). 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. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.nordesteleiloes.com.br.

V – A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do novo Código de Processo Civil.

VI - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

Salvador/BA, 01 de junho de 2025.



ARTHUR FERREIRA NUNES
LEILOEIRO OFICIAL – JUCEB 05/260040-8