



## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – IMÓVEL - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA E DE INTIMAÇÃO**

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara dos Feitos de Rel. de Cons. Cíveis e Comerciais, Comarca de Feira de Santana, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou conhecimento dele tiverem, que foi designada a realização de leilão na modalidade eletrônica, Autos de nº 0004415-05.1999.8.05.0080, para a venda dos bem descrito, que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Teófilo Santos de Jesus, devidamente inscrito na JUCEB sob o nº 19/540886-1, de acordo com as regras expostas a seguir:

**1.DO LEILÃO E DA VENDA DIRETA:** O 1ª Leilão terá início desde a publicação deste edital, e encerra-se –á em **15/10/2025**, a partir das 10h00min, lance mínimo será o valor de avaliação. Assim, na exclusiva hipótese de não ser alienado o bem, no primeiro leilão, fica ajustado o dia **15/10/2025**, a partir das 15h00min, para o encerramento do segundo leilão, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz, independente de publicação de novo edital. OBS. Não havendo nos autos notícia de tratar-se de imóvel dominial de incapaz, o bem será, desde o primeiro leilão, lançado a leilão sendo aceitos lances iguais ou superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

**DA VENDA DIRETA:** Não havendo lances no primeiro e segundo leilões, estará o Leiloeiro autorizado nos 60 (sessenta) dias seguintes ao término do segundo leilão, **até o dia 12 de janeiro de 2026**, a proceder à venda direta do bem, nas mesmas condições, independentemente de novo edital, ou se for ultrapassado o horário de expediente forense. (Art. 900 CPC/2015)

**2. LOCAL DO LEILÃO:** O presente leilão ocorrerá exclusivamente na modalidade eletrônica através do site: [www.centraldosleiloes.com.br](http://www.centraldosleiloes.com.br) Todos os detalhes, regras e condições (edital/certidão de inteiro teor do imóvel) se encontram no portal:[www.centraldosleiloes.com.br](http://www.centraldosleiloes.com.br).

**3.DAS INTIMAÇÕES:** Pelo presente instrumento, ficam, desde já, INTIMADOS das hastas públicas, datas e horários, a partir da data da publicação deste edital, o Executado JOAO DE SOUZA ALVES e seu cônjuge, seus advogados, credores trabalhistas e seus advogados, Credores Fiscais, INSS, Fazenda Nacional, Fazenda Estadual, Fazenda Municipal, eventuais credores preferenciais, senhorios diretos, usufrutuários, credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, os devedores, responsáveis tributários e coproprietários dos bens móveis ou imóveis hipotecados, locatários, e, ainda os depositários dos bens a apresentarem os bens sujeitos à sua guarda. AUTOR: ESPÓLIO DE SEBASTIAO MESSIAS DE PONTES; RÉU: JOAO DE SOUZA ALVES

**4. DESCRIÇÃO DO LOTE: LOTE 01:** Imóvel sito à rua Castro Alves, 403, (antiga 125), na cidade de Conceição da Feira-BA, sendo uma casa residencial, urbana com as seguintes características: recoberta de telhado de cerâmica comum, com 01 sala de TV (ampla, arejada, gesso rebaixado) 01 suíte( pequena, teto rebaixado de gesso, sem ventilação nem iluminação natural); 01 quarto (fornado de pvc, sem ventilação nem iluminação natural); 01 banheiro social; 01 sala de estar; área de serviço; 01 cozinha (inacabada); 01 pequena área aberta apenas no contrapiso; 01 área lateral ampla coberta de telha comum que serve também como garagem, com ventilação e

iluminação, com duas seteiras que fornecem iluminação e ventilação para sala e corredor interno e quartos, protegida com muro e câmeras na lateral esquerda e fundo, edificada em um terreno próprio medindo 9,10m (nove metros e dez centímetros) de frente e mesma medida de fundo x 26,50(vinte e seis metros e cinquenta centímetros de comprimento de frente a fundo área total construída de 241,15m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e um metros e quinze centímetros quadrados), situada em local privilegiado, confrontando pelo lado esquerdo com espaço público (jardim) e lado direito com o cessionário, pelos fundos com a estrada de ferro, frente com via pública asfaltada, em perfeito estado de conservação, situada em local privilegiado, próximo a mercados, escolas, local de lazer etc, conta com serviços públicos como iluminação e água. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Conceição da Feira/BA, Livro 3-R auxiliar sob nº 002.

**5. VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 246.000,00 (duzentos e quarenta e seis mil reais)**

**6.DA ARREMATAÇÃO - DO LANCE MÍNIMO:** O preço mínimo, correspondente à arrematação do bem desde o primeiro leilão, será equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação; e, em não sendo vendido nas datas acima registradas, no primeiro e segundo leilões, poderá ser adquirido na modalidade **venda direta**, desde que em iguais condições, nos sessenta dias subsequentes ao segundo leilão.

**7.CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento será feito integralmente em conta judicial em até 24hs (vinte e quatro horas) a contar do término do leilão. Não sendo depositada a quantia do arremate devido, torna-se sem efeito a arrematação e regressando o bem à nova praça ou leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remisso. (CPC, art. 897). Após o pagamento, o leiloeiro deverá encaminhar para ser juntado aos autos a nota do leilão e a segunda via do recibo do banco (Art. 884, IV e V, do CPC).

**7.1 DA COMISSÃO:** A comissão devida ao Sr. Leiloeiro será de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação do imóvel, a ser paga pelo arrematante, em conta indicada pelo leiloeiro. **Atenção:** O valor da comissão não está incluído no valor do bem, ou seja, é um valor pago à parte, de forma destacada.

**7.2 DA ENTREGA DOS BENS:** 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. Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma.

**8.DOS BENS:** Os arrematantes receberão os bens no estado declarado no auto de avaliação a e alienação far-se-á em caráter ad corpus, nos exatos termos do que dispõe o artigo 500, §3º, do vigente Código Civil, sendo vedado ao adquirente reclamar eventuais diferentes de metragem, no caso de bens imóveis, motivo pelo qual deverá verificar, por conta própria, a existência de vícios.

**9.DOS IMPEDIMENTOS:** Faz-se constar, ainda, que não poderão arrematar bens na presente hasta pública os devedores, bem como os tutores, curadores, testamentários, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e responsabilidade.

**10. CONDIÇÕES DO BEM/DÉBITOS:** - 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 as alienações judiciais eletrônicas; 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

**11. DA PROPOSTA.** Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil. O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance.

**12.DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:** Serão aceitos lances via internet, com participação *online* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através do site [www.centraldosleiloes.com.br](http://www.centraldosleiloes.com.br), estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, até 48 (quarenta e oito horas) antes do leilão, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do leiloeiro, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos on-line no ato do pregão não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. Os lances oferecidos ONLINE serão apresentados na tela do auditório virtual. **DO TEMPO EXTRA:** Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos minutos de apregoamento de um lote, será concedido um tempo extra, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Observações: As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, caso constantes neste edital, são meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. A venda dos bens imóveis será feita como sendo “ad corpus”, não cabendo reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis. São obrigações dos arrematantes: a) vistoriar os bens/áreas antes de ofertarem seus lances, inclusive quanto às edificações existentes nos imóveis, se houver; b) levantar informações acerca de débitos condominiais/ocupação/invasão/desocupação dos imóveis; c) observar a legislação pertinente, com destaque quanto à sua conservação/restrições de uso, em sendo o imóvel arrematado tombado; d) arcar com os custos de sua eventual regularização; e) Arcar com os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, se houver; f) tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes; g) arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, exemplo, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, etc.

**13.DAS ADVERTÊNCIAS:** Aos participantes da hasta pública é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste edital para eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma dos Arts. 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro.

Ressalvados os casos previstos em Lei, aquele que desistir ou não efetivar o pagamento da arrematação, na forma prevista neste Edital, estará automaticamente impedido de participar de

outras hastas públicas, pelo prazo de 5 (cinco) anos, sendo sempre devida a comissão do leiloeiro (REsp 1826273 / SP - DJe 12/09/2019 RSTJ vol. 256 p. 561), sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis à espécie. Art. 335 Código Penal – Ficam advertidos os interessados e os que acompanharem as hastas públicas, aqui mencionadas, que, constitui crime, impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venha em hasta pública promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além de pena correspondente à violência. Parágrafo único: Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida. Salvador, 11 de agosto de 2025 **Teófilo Santos de Jesus Leiloeiro Público Oficial Juceb 19/540886-1**