PODER JUDICIÁRIO
DO ESTADO DA BAHIA

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

O Excelentíssimo **SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DOS FEITOS RELATIVOS ÀS RELAÇÕES DE CONSUMO, CÍVEIS, COMERCIAIS DE ENCRUZILHADA, PEDRO HALLEY MAUX LOPES**, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou conhecimento dele tiverem, que foi designada a realização de leilão na modalidade eletrônica, Autos da CARTA PRECATÓRIA CÍVEL n. 8000092-97.2017.8.05.0075, oriunda dos autos de Execução Fiscal nº 2009.33.07.000751-6, sendo Exequente: União Federa (Fazenda Nacional) e Executado: Antônio Cosme Silva, em juízo de colaboração (carta precatória) com o Juízo da 2a Vara Federal de Vitória da Conquista/BA, para a venda do bem adiante 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 encerrar-se-á em **25 de novembro de 2026**, 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 **25 de novembro de 2026**, a partir das 15h00min, para o encerramento do segundo leilão, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada. **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 25 de janeiro de 2027,** 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). No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, ou não haja expediente, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

2. LOCAL DO LEILÃO: O presente leilão ocorrerá exclusivamente na modalidade eletrônica através do site: 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.

3.DAS INTIMAÇÕES: Fica desde logo intimado o Executado: **Antonio Cosme Silva,** diretamente e/ou na pessoa de seu representante legal, cônjuge/companheira, **sua patrona: Sandra Mara Paiva de Novaes,** advogada regularmente inscrita na OAB-BA sob n2 37119, bem como eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, credores trabalhistas e seus advogados, ou com penhora anteriormente averbada, INSS; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. 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).

4. DESCRIÇÃO DO LOTE: PROPRIEDADE PLENA do imóvel rural denominado "FAZENDA ALVORADA", com área de 28 hectares, 94 ares e 24 centiares, situado na zona do Córrego da Galante,

distrito sede do Município e Comarca de Encruzilhada/BA, matriculado sob o no 4.357 do Cartório de Registro de Imóveis local e cadastrado no INCRA sob o no 316.016.003.409-0.

4.1 LIMITAÇÕES/CONFRONTAÇÕES: Limita-se a referida fazenda, com Nério Ferraz, Amândio Ferreira Neto, Juraci Oliveira Moitinho, Nikon Ferraz Ribeiro, e a estrada que dá acesso Encruzilhada a Divisópolis.

5. VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)

6. DEPOSITÁRIO: Antonio Cosme Silva

7. ÔNUS EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL: Consta sobre o imóvel Hipoteca em favor da Cooperativa rural conquista LTDA - CREDIC - de Vitória da Conquista (R-3/M.4357); Arrolamento Administrativo pela Receita Federal (AV-6/M.4357); Consta Indisponibilidade nos autos n. 5.692/2007, em favor da Fazenda Nacional, em trâmite na Vara Cível e Comercial de Encruzilhada/BA (AV-7/M.4357); Consta Penhora nos autos n. 2007.33.07.001.583-1, em favor da Fazenda Nacional, em trâmite na Justiça Federal Subseção Judiciária de Vitória da Conquista/BA (AV-8/M.4357); Penhora nos autos n. 2006.33.07.009906-1, em favor da União, em trâmite na Justiça Federal Subseção Judiciária de Vitória da Conquista/BA (AV-11/M.4357); Penhora nos autos n. 2009.3307.002255-3, em favor do Ministério Público Federal – União Federal, em trâmite na Justiça Federal Subseção Judiciária de Vitória da Conquista/BA(AV-12/M.4357); Penhora nos autos n. 0000061- 97.2009.8.05.0075, em favor da União, em trâmite na Vara Federal de Vitória da Conquista/BA(R-13/M.4357); Penhora nos autos 2009.33.07.751-6, em favor da União Federal, em trâmite na 2ª Vara Cível Federal de Vitória da Conquista (R-15/M.4357-); Penhora em favor da Funasa, nos autos n. 8000019-62.2016805.0075, em trâmite na 2ª Vara Cível Federal (R-16/M.4357); Penhora em favor da União, nos autos da Execução Fiscal n. 2007.33.07.0008532, em trâmite na 1° Vara Federal da subseção judiciaria de Vitória da Conquista – Bahia (AV-17/M.4317); Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

8. DA ARREMATAÇÃO - DO LANCE MÍNIMO: O preço mínimo, correspondente à arrematação será o valor constante do subitem 5, e, no segundo leilão, será equivalente a 70% (setenta por cento) da avaliação; e, em não sendo vendido nas datas acimas 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.

9. 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).

9.1 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.

9.2 DA ENTREGA DOS BENS: A carta de arrematação do bem e, conforme a hipótese, a ordem de entrega, ou o mandado de imissão na posse, será expedido(a) 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 irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma.

9.3 DOS DÉBITOS EXISTENTES. Tratando-se o leilão de modo de aquisição originária, eventuais débitos, até a data do leilão sub-rogam-se no preço, não sendo de responsabilidade do adquirente.

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

11. 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, no caso de imóveis, também excepcionados os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12. DA PROPOSTA/PARCELAMENTO. Até o início do primeiro leilão, o interessado pode apresentar proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação. A partir daí, até o início do segundo leilão, pode ser apresentada proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, inclusive quando da venda direta, observado o disposto no art.895, incisos I e II, 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 casos de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas. Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária da poupança, garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem, no caso de imóveis, ou mediante apresentação de caução idônea no caso de veículos (exemplo de caução idônea: apresentação de cheque de titularidade do arrematante no valor total do parcelamento, 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 essa condicionada à aceitação pelo juízo. Não sendo aceita a caução idônea pelo juiz, ou no caso da sua não apresentação ao leiloeiro no prazo de 48 horas, a forma de pagamento automaticamente será alterada para "À VISTA", nesse caso, o arrematante declara desde já ciência da condição estabelecida, se comprometendo a efetuar o pagamento na forma acima determinada. 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 Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. OBS.: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

12.1 DA ARREMATAÇÃO CONFORME A ORDEM DOS LANCES. 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, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou.

13. 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, 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.

13.1 DA CONCRETIZAÇÃO: A perfectibilização 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, imprevisões 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.

13.2 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. São obrigações dos arrematantes: a) vistoriar os bens/áreas antes de ofertarem seus lances, inclusive quanto às edificações existentes nos imóveis, se houver; b) arcar com os custos de sua eventual regularização; c) arcar com os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, se houver; d) tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes; e) arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, exemplo, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, etc.

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

14. DISPOSIÇÕES FINAIS: 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, 28 de setembro de 2026