



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - IMÓVEIS - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA E DE INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador/BA, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou conhecimento dele tiverem, que foi designada a realização de leilão na modalidade eletrônica, para a venda do bem abaixo descrito, que será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Tábata Mineiro Bezerra, devidamente inscrita na JUCEB sob o nº 14/00205.801-7, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES – Os lances já poderão ser ofertados a partir do momento da publicação deste edital no site, e apresentados na tela do auditório virtual, onde somente serão aceitos: no 1º Leilão lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, se encerrando às 17h00m do dia **04/11/2026**. Sendo infrutífera a praça, seguirá para o 2ª Leilão, que se encerrará às 17h00m, do dia **24/11/2026**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor de 60% (sessenta por cento) da avaliação.

LOCAL DO LEILÃO: O presente leilão ocorrerá exclusivamente na modalidade eletrônica através do site: www.bezerraleiloes.com.br

INTIMAÇÕES: Autos nº 0325894-23.2019.8.05.0001. Execução de Título Judicial. Ficam, desde já, intimados pelo Edital o(s) Executado(s) e cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como quaisquer interessados, inclusive, caso exista: o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem, em especial:

EXEQUENTE: ANETE AMAZONAS DE LACERDA CARVALHO

EXECUTADO: SYENE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 01: LOTE 02 – Imóvel de matrícula 118.067, registrado no 3º Registro de Imóveis de Salvador/BA. APARTAMENTO designado pelo nº 606 de porta e 643.565-3 de inscrição no Censo Imobiliário Municipal, do TIPO 4 da “TORRE RESIDENCIAL 3”, integrante do “CONDOMÍNIO SALVADOR PRIME”, situado na Avenida Tancredo Neves, nº 2227, bairro Caminho das Árvores, subdistrito de São Caetano, zona urbana de Salvador/BA, composto de sala, cozinha/área de serviço, sanitário, suíte 1 e varanda, com área real privativa de 51,0300m², área real condominial de divisão não proporcional de 16,1043m², área total de construção de 67,1343m², fração ideal de 0,00464% ou 6,1818m², cabendo-lhe ainda uma vaga de garagem nº 216, pequena solta, localizada no pavimento G7, com área real privativa de 10,3500m² e fração ideal de 0,000047% ou 0,6262m².

CREDORES EM GARANTIA

AV-2/118.175 – HIPOTECA: O imóvel encontra-se gravado pela HIPOTECA, registrada sob o nº R-11 da matrícula nº 91.468, constituída nos termos do Instrumento Particular datado de 28/07/2010, aditado conforme AV-317 da citada matrícula, em Instrumento Particular datado de 01/03/2013, averbado em 02/09/2013, em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

AV-3/118.175 – TRANSPOSIÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA: O imóvel encontra-se gravado pela CESSÃO FIDUCIÁRIA, averbada sob o nº AV-16 da matrícula nº 91.468, em 22/11/2010, nos termos da cláusula 17ª do Instrumento Particular nº 586-10, registrado sob o nº 11 da referida matrícula, para garantia do integral pagamento do financiamento concedido.

AV-35/118.175 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Consta indisponibilidade dos bens em nome de SYENE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., decorrente do protocolo CNIB nº 202408.0713.03481516-IA-470, referente ao processo nº 05169927320148050001, com data de cadastramento em 07/08/2024, tendo como emissor da ordem a 1ª Vara Cível, averbada em 25/09/2024.

R-40/118.175 – PENHORA: O imóvel encontra-se PENHORADO, em cumprimento à determinação do Juízo da 6ª Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador/BA, nos autos do processo nº 0325894-23.2019.8.05.0001, conforme Termo de Penhora datado de 22/10/2025, no valor de R\$ 401.474,62, tendo como Exequente ANETE AMAZONAS DE LACERDA CARVALHO e como Executada e depositária SYENE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., conforme registro realizado em 06/11/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)

LOTE 02: Imóvel de matrícula 118.175, registrado no 3º Registro de Imóveis de Salvador/BA. APARTAMENTO designado pelo nº 2107 de porta e inscrição no Censo Imobiliário Municipal nº 643.791-5, do TIPO 20 da “TORRE RESIDENCIAL 3”, integrante do “CONDOMÍNIO SALVADOR PRIME”, situado na Avenida Tancredo Neves, nº 2227, bairro Caminho das Árvores, subdistrito de São Caetano, zona urbana de Salvador/BA, composto de sala, cozinha/área de serviço, sanitário, suíte 1 e varanda, com área real privativa de 51,0300m², área real condominial de divisão não proporcional de 16,1045m², área total de construção de 67,1345m², fração ideal de 0,00464% ou 6,1818m², cabendo-lhe ainda uma vaga de garagem nº 98, pequena solta, com área real privativa de 10,3500m², fração ideal de 0,000047% ou 0,6262m², localizada no pavimento G3.

CREDORES EM GARANTIA

AV-2/118.175 – HIPOTECA: O imóvel encontra-se gravado pela HIPOTECA, registrada sob o nº R-11 da matrícula nº 91.468, constituída nos termos do Instrumento Particular datado de 28/07/2010, aditado conforme AV-317 da citada matrícula, em Instrumento Particular datado de 01/03/2013, averbado em 02/09/2013, em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

AV-3/118.175 – TRANSPOSIÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA: O imóvel encontra-se gravado pela CESSÃO FIDUCIÁRIA, averbada sob o nº AV-16 da matrícula nº 91.468, em 22/11/2010, nos termos da cláusula 17ª do Instrumento Particular nº 586-10, registrado sob o nº 11 da referida matrícula, para garantia do integral pagamento do financiamento concedido.

AV-35/118.175 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Consta indisponibilidade dos bens em nome de SYENE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., decorrente do protocolo CNIB nº 202408.0713.03481516-IA-470, referente ao processo nº 05169927320148050001, com data de cadastramento em 07/08/2024, tendo como emissor da ordem a 1ª Vara Cível, averbada em 25/09/2024.

R-40/118.175 – PENHORA: O imóvel encontra-se PENHORADO, em cumprimento à determinação do Juízo da 6ª Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador/BA, nos autos do processo nº 0325894-23.2019.8.05.0001, conforme Termo de Penhora datado de 22/10/2025, no valor de R\$ 401.474,62, tendo como Exequente ANETE AMAZONAS DE LACERDA CARVALHO e como Executada e depositária SYENE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., conforme registro realizado em 06/11/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

AS CONDIÇÕES DE VENDA - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado e conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, sendo considerado o arrematante aquele que der lance igual ou superior ao da avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão) ou 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada, se tratando de imóvel de incapaz.

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).

TAXA DE COMISSÃO: 5,00% (cinco por cento) calculado sobre o valor da arrematação, devendo ser depositada em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do término do leilão, na conta corrente nº 106870-9, Agência: 1017-0 – Banco do Brasil. A comissão será devida no importe de 5% (cinco por cento) nas hipóteses de pagamento à vista, ou mediante proposta de parcelamento prevista neste edital de leilão.

DÍVIDAS E ÔNUS: Os créditos tributários pertinentes ao bem adquiridos em hasta pública, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (art. 130, parágrafo único, CTN). O arrematante arcará com eventuais despesas de condomínio - vencidas e vincendas (art. 1345 do CC de 2002), e outras obrigações civis referentes à coisa, tais como: ITBI, foro, laudêmios, despesas cartorárias, inclusive no tocante a individualização da matrícula do imóvel etc.

DA PARTICIPAÇÃO ONLINE 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 de seu site www.bezerraleiloes.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, encaminhar os documentos necessários através do e-mail, e 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, 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 já poderão ser ofertados a partir do momento da publicação deste edital, no site, e apresentados na tela do auditório virtual.

CONDIÇÕES GERAIS: 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) arrematado ou adjudicado bem imóvel, é ônus do arrematante adotar as providências/arcar com os custos da sua desocupação, caso ocupado; e) arcar com os custos de sua eventual regularização; f) Arcar com os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, se houver; g) tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes; h) arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, exemplo, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, etc.

Ficam os interessados, em qualquer modalidade de participação na alienação judicial, a saber, os exequentes, os executados, e quaisquer outras pessoas, cientes de que a suscitação de vício de arrematação infundado que vise a fazer o(s) arrematante(s) desistir(em), poderá ser responsabilizado por perdas e danos e através de multa por ato atentatório à dignidade da justiça (art. 903, § 6º, do CPC/2015). Salvador, 14 de agosto de 2026. _____ Tábata Mineiro Bezerra, Leiloeira Pública Oficial, Matrícula nº 14/00205.801-7.