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

A Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª Vara do Sistema Do Juizado Especial de Causas Comuns 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 poderão ser ofertados desde a publicação deste edital no site do leilão, sendo apresentados por meio da tela do auditório virtual, observadas as seguintes condições: no 1º Leilão, somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, com encerramento previsto a partir das **10h30min do dia 10 de dezembro de 2026;** Caso não haja arrematação, o bem seguirá automaticamente para o 2º Leilão, com encerramento a partir das **15h30min do mesmo dia (10/12/2026**), ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50%(cinquenta por cento) do valor da avaliação.

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

INTIMAÇÕES: Autos nº 0088252-63.2020.8.05.0001. 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: CONDOMINIO RESIDENCIAL FORMULA SALVADOR NORTE
EXECUTADOS: UBIRATAN DA CONCEICAO REIS

DESCRIÇÃO DO BEM

LOTE 01: Imóvel registrado sob a matrícula nº 146.122 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA. Apartamento designado pelo número 811 de porta, do Tipo C, do EDIFÍCIO ITAPOAN, inscrito no Censo Imobiliário Municipal sob o nº 682.835-3, integrante do FÓRMULA RESIDENCIAL SALVADOR NORTE, situado na Rua Joaquim Ferreira, s/nº, no subdistrito de São Cristóvão, zona urbana desta Capital, composto de living, dois quartos, sanitário social, cozinha integrada com área de serviço, com área privativa de 50,57 m², área comum de 22,55 m², área total de 73,12 m² e fração ideal de 30,9244 m², e vaga de garagem de número 226, localizada no pavimento B, térreo, com área real total de 12,20 m², sendo 10,35 m² de área real privativa e 1,85 m² de área real comum, tendo como fração ideal 2,5315 m².

CREDOREM EM GARANTIA:

R-02/146.122 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Por meio de instrumento particular com força de escritura pública, mediante o qual Ubiratan da Conceição Reis alienou fiduciariamente o imóvel à Caixa Econômica Federal – CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia de financiamento no valor de R$ 99.874,69.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco reais)

DAS 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão) ou 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada, se tratando de imóvel de incapaz.

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.

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).

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.

Nos pagamentos via guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, devendo o arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital.
OBSERVAÇÂO: O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar por escrito, até o início do leilão, a proposta nunca inferior ao valor de avaliação, observado o teor dos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC

Os interessados poderão formular oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, e o restante em até **seis** parcelas mensais, corrigidas monetariamente, sendo garantia a hipoteca do próprio bem (CPC, art. 895, § 2º).

DÍVIDAS E ÔNUS: Os créditos tributários incidentes sobre o imóvel alienado em hasta pública sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O arrematante responderá pelas **obrigações vincendas** inerentes ao imóvel, inclusive pelas despesas condominiais que se vencerem após a arrematação, bem como pelo recolhimento do ITBI, foro, laudêmio, emolumentos e demais despesas cartorárias, inclusive aquelas eventualmente necessárias à individualização da matrícula do imóvel.

DA PARTICIPAÇÃO ONLINE NO LEILÃO: A participação no leilão pressupõe a aceitação das regras e dos requisitos operacionais da plataforma, inclusive aqueles relativos ao cadastramento, à identificação, à habilitação e aos procedimentos de pagamento aplicáveis ao certame, que deverão ser cumpridos pelo interessado em conformidade com as condições deste edital. 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 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, 18 de outubro de 2026. _____ Tábata Mineiro Bezerra, Leiloeira Pública Oficial, Matrícula nº 14/00205.801-7.