



VARA DAS RELAÇÕES DE CONSUMO CÍVEIS E COMERCIAIS – FORO DE CAMACAN

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **WASHINGTON LUIZ DA SILVA SANTANA (CPF/MF Nº 241.783.495-20)**, **VALERIA COSTA SANTANA GUERRA (CPF/MF Nº 016.220.195-80)** e seu cônjuge, **CLAUDIO ALLAN SANTOS ANDRADE GUERRA (CPF/MF Nº 799.618.355-49)**, **RICARDO COSTA SANTANA (CPF/MF Nº 055.262.795-02)** e **WASHINGTON LUIZ DA SILVA SANTANA FILHO (CPF/MF Nº 029.720.765-24)** e seus cônjuges, se casados forem; do locatário: **PETROLIFE COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E DERIVADOS DE PETROLEO LTDA (CNPJ/MF Nº 03.688.780/0001-00)**; dos coproprietários: **ESPÓLIO DE DERNIVAL DA SILVA SANTANA** representado por seu herdeiro, **DERNIVAL DA SILVA SANTANA FILHO (CPF/MF Nº 816.536.205-44)** e **JACKSON DA SILVA SANTANA (CPF/MF Nº 123.582.665-15)**; bem como do credor: **UNIÃO FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.394.411/0001-09)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Alves Rodrigues, da Vara das Relações de Consumo Cíveis e Comerciais – Foro de Camacan, Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **W MEDEIROS BASTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 04.679.547/0001-16)** em face de **WASHINGTON LUIZ DA SILVA SANTANA (CPF/MF Nº 241.783.495-20)**, **VALERIA COSTA SANTANA GUERRA (CPF/MF Nº 016.220.195-80)**, **RICARDO COSTA SANTANA (CPF/MF Nº 055.262.795-02)** e **WASHINGTON LUIZ DA SILVA SANTANA FILHO (CPF/MF Nº 029.720.765-24)**, nos autos do **Processo nº 8000605-74.2020.8.05.0038**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 879 a 903 do CPC, bem como pela Resolução CNJ 236/2016 e artigos 411 a 418 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 1ª Região, aprovada pelo Provimento COGER nº 10126799, de 19/04/2020, que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** BR 101, KM 582, s/n, São João do Panelinha, Camacã/BA, CEP: 45880-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel comercial com aproximadamente 602,70m² de área construída e 6.500m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Uma área de terras situada no povoado de São João do Panelinha, no município de Camacã, medindo 6.500m² de área de terreno (total), correspondente a parte da área do título de domínio de 8.837 registrado sob o nº de ordem 7.387, livro 3-k, no Cartório de Registro de Imóveis de Canavieiras/BA, limitando-se com Manoel Rocha Filho; com a Rodovia BR-101, à altura do KM650; e terrenos do espólio de Pedro José Eugênio.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	01.05.024.0060.001		
Matrícula Imobiliária nº	2.362	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camacã/BA	

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 12	16/06/2020	Hipoteca	-	W Medeiros Bastos Ltda

OBS.01: Trata-se de um imóvel do tipo comercial subdividido em 3 (três) imóveis com as seguintes disposições:





Imóvel Comercial nº 1: Trata-se de 1 (um) salão para restaurante e lanchonete, 2 (dois) banheiros, 2 (dois) banheiros externos, 2 (duas) cozinhas, 3 (três) escritórios, 1 (um) depósito de bebidas, 1 (um) depósito de alimentos, 1 (um) depósito de lubrificantes, 1 (uma) casa de força com gerador e 1 (um) poço artesiano;

Imóvel Comercial nº 2: Trata-se de um posto de combustível, com uma estrutura metálica, contendo 7 bombas de combustível, sendo 2 (duas) de gasolina, 1 (uma) para etanol, 2 (duas) para Diesel S10 e 2 (duas) para Diesel S500;

Imóvel Comercial nº 3: Trata-se de uma borracharia, com 12m² de área construída (Avaliações ID. 154609560 e ID. 222722246).

OBS.02: Será realizado o leilão da propriedade do imóvel, tendo em vista que o usufruto vitalício e a nua-propriedade do bem estão constituídos em favor dos executados da presente ação, conforme Av. 09 da Matrícula Imobiliária.

OBS.03: Foi deferida a penhora de 66,66% em relação ao presente imóvel, contudo será realizado o Leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS.04: Conforme ID. 154609560 foi avaliado 2/3 do imóvel, no entanto em virtude do Leilão da integralidade referido na observação 03 e pelo imóvel não comportar divisão cômoda sem prejuízo de seu valor, foi realizado o cálculo proporcional para obter o valor de integralidade do imóvel.

OBS. 05: Os executados impugnaram o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel (ID. 222722241). A impugnação não foi apreciada (ID. 440725012). Da r. Decisão não houve recurso e decorreu o correspondente prazo recursal.

OBS.06: O imóvel está locado em favor de Petrolife Comércio de Combustíveis e Derivados de Petróleo LTDA., com encerramento da locação previsto para 31/12/2027 (ID. 442061577).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.367.543,06 (Nov/2021 – Laudo de Avaliação ID. 154609560 e OBS. 03 e 04).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 3.905.345,29 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/BA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 3.640,58 (Nov/2024) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Conjunto Bonfim - Camacan/BA – CEP: 45880-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel rural com 236ha de área de terreno (total), anteriormente descrito como: Conjunto Bonfim, situado na zona da Lagoa, região do Panelinha, no município e comarca de Camacan/BA, com 236ha de área de terreno (total), objeto do título de domínio nº 5.322 registrado sob o nº de ordem 9.064, no Cartório de Imóveis da Comarca de Canavieiras/BA; Alagoinhas, com 13ha de área de terreno (total), objeto do título de domínio nº 14.812 registrado sob o nº de ordem 11.205, no Cartório de Imóveis da Comarca de Canavieiras/BA; e "Bonfim", com 95ha





de área de terreno (total), objeto do título de domínio nº 700 registrado sob nº de ordem 6086 no Cartório de Imóveis da Comarca de Canavieiras/BA, com os limites descritos na correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Incrá nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	363	1º Ofício do Registro de Imóveis de Camacan/BA

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Beneficiário/Observações
R.13 (Av. 14)	21/12/2023	Penhora	Proc. nº 0002181-13.2013.4.01.3311	União Federal

OBS.01: O imóvel possui 06 (seis) construções, tratando-se de 01 (uma) casa grande, 03 (três) casas para empregados, 01(um) secador de cacau, 01 (uma) barça e energia trifásica. O solo do imóvel é constituído por plantação de cacau e um pequeno pasto (Avaliação ao ID. 453767903).

OBS.02: Foi deferida a penhora de 33,33% de propriedade do executado Washington Luiz da Silva Santana em relação ao presente imóvel (ID. 442100791), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.832.000,00 (Jul/2024 – Avaliação ao ID. 453767903).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.866.376,84 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/BA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS. 02: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 8000125-62.2021.8.05.0038) pelos executados, objetivando o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel do lote 01 em decorrência da cláusula de inalienabilidade. Os embargos foram julgados improcedentes. Foi interposto Recurso de Apelação pela parte executada, o qual foi provido parcialmente, apenas para excluir o nome dos executados dos órgãos de proteção de crédito. Trânsito em julgado em 07/02/2023.

OBS. 03: As penhoras deferidas nos ID's. 129304380 e 442100791 estão pendentes de registros nas correspondentes Matrículas Imobiliárias.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 6.771.722,13 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/BA.





DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 4.397.026,00 (Mai/2024 – ID. 446217809).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **21 de janeiro de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 24 de janeiro de 2025, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 24 de janeiro de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 13 de fevereiro de 2025, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/BA. e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: O Leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial da Bahia sob nº 20/278477-0, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo Leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco de Brasília gerada no <https://guiajudicial.brb.com.br/depositos-judiciais/sjb/novo>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do Leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido





pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do Leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do Leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em Leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos 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 (artigo 901, § 1º, CPC).





16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o Leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular, estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do Leiloeiro, localizado na Rua Dinah Silveira de Queiros, 6 Térreo, Cnadeal - CEP 40296-160 - Salvador – BA, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Salvador, 10 de dezembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. RODRIGO ALVES RODRIGUES
JUIZ DE DIREITO

