



17ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SALVADOR - COMARCA DE SALVADOR – TJ/BA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **CÍRCULO EMPREENDIMENTOS S/A (CNPJ/MF nº 15.218.803/0001-94)**; dos terceiros interessados: **ELAINE MICHELE ASSIS CRUZ (CPF/MF nº 822.440.225-87)** e **CONDOMÍNIO TORRE VERONA (CNPJ/MF nº 06.202.529/0001-74)**; bem como dos credores: **JOSE ROQUE CERQUEIRA DA CRUZ (CPF/MF nº 743.994.625-15)**, **LUIZ FERNANDO RIBEIRO DOS SANTOS (CPF/MF nº 717.350.115-68)**, **LICIO SANTOS CASTRO (CPF/MF nº 758.635.705-63)**, **HELIO ALVES MIRANDA (CPF/MF nº 004.513.045-00)**, **CLÁUDIO GOMES JANUÁRIO (CPF/MF nº 938.205.185-68)**, **GABRIEL RODRIGUES GONSALVES (CPF/MF nº 118.094.935-87)**, **GLORIA MARIA LEMOS DUARTE (CPF/MF nº 978.038.465-87)** e **FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF nº 00.394.460/0001-41)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Isabella Santos Lago, da 17ª Vara de relações de consumo da comarca de Salvador - Comarca de Salvador, 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 Ordinária de Locupletamento Ilícito Cobrança C/C Tutela Antecipada em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ANDRÉ LUIS GARCIA DE OLIVEIRA (CPF/MF nº 356.783.565-34)**, e seu cônjuge, **LIGIA LEMOS CARVALHO (CPF/MF nº 906.878.095-68)** em face de **CIRCULO EMPREENDIMENTOS S/A (CNPJ/MF nº 15.218.803/0001-94)**, nos autos do **Processo nº 0040678-06.2004.8.05.0001**, e foi designada a venda do bem descrito 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 Provisório 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: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Alberto Valença, nº 188, Apartamento 1.003 do Edifício Torre Verona - Pituba, Salvador - BA, CEP: 41810-825 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um Apartamento nº 1003, do Edifício Torre Verona, situado na Rua Alberto Valença, nº 188, Pituba, subdistrito de Amaralina, zona urbana de Salvador/BA. Tendo 144,15m² de área real (total), 101,64m² de área real privativa, 42,51m² de área real comum, e 31,4194m² de fração ideal de terreno. Edificado no lote de terreno próprio designado pelo nº 18, integrante da planta do Loteamento Pituba Ville, com os limites e confrontações descritos na correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	66.306	6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 01	10/09/2014	Penhora Exequenda	Proc. nº 0040678-06.2004.8.05.0001	Andre Luis Garcia de Oliveira
Av. 02	13/04/2015	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0145200-14.1997.5.05.0023	Hélio Alves Miranda
Av. 05	20/05/2019	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0019730-79.2007.4.01.3300	Fazenda Nacional
Av. 06	22/07/2020	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0160800-34.2000.5.05.0132	Jose Roque Cerqueira Da Cruz e Outros





Av. 07	11/06/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0001019-79.2017.5.05.0002	Cláudio Gomes Januário
Av. 08	16/11/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0001133-52.2016.5.05.0002	Claudio Gomes Januário
Av. 09	26/09/2023	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0067100-34.1999.5.05.0004	Gabriel Rodrigues Gonsalves
Av. 10	26/10/2023	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0083453-36.2004.8.05.0001	Gloria Maria Lemos Duarte
Av. 11	18/04/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0067100-34.1999.5.05.0004	Gabriel Rodrigues Gonsalves

OBS.01: O apartamento é composto de sala, varanda, jardineira, 3 (três) quartos, sendo uma suíte, sanitário social, cozinha, área de serviço, quarto e WC de empregada. (Matrícula Imobiliária).

OBS.02: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 0336947-74.2014.8.05.0001) pela Sra. Elaine Michele Assis Cruz, objetivando a desconstituição da penhora da unidade, sob o argumento de que o imóvel está em sua posse e que foi comprado por sua genitora. Os embargos foram julgados improcedentes, mantendo a penhora sobre o imóvel. Em sede recursal a sentença foi mantida. Trânsito em julgado 29.11.2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 730.000,00 (Mar/2025 – Avaliação ao ID. 493556365 – Homologação ao ID. 504237186).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 734.239,87 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/BA.

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

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 585.300,74 (Abr/2025 – ID. 502188873).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **19 de setembro de 2025, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **30 de setembro de 2025, às 14 horas e 30 minutos**. 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 30 de setembro de 2025, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **14 de outubro de 2025, às 14 horas e 30 minutos**.

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 – ARREMATACÃO 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.br.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 5% (cinco 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), 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 ARREMATAÇÃO: 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 -





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

CEP 40296-160 - Salvador – BA, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Salvador, 25 de julho de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ISABELLA SANTOS LAGO
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

