



Comarca de Salvador - Estado da Bahia
Maria Isabel Brito Mendes Palma Soeiro
Leiloeira Oficial - Matrícula 20/273485-4

Av. Luís Vianna Filho, nº 7532, Helbor Cosmopolitan, Sl. 506 - Alphaville 1 - CEP: 41701-005 Salvador/BA
Contatos: www.isabelleiloes.com.br – isabel@isabelleiloes.com.br - (71) 4002-8262 (71) 9.9981-3856

MARIA ISABEL BRITO MENDES PALMA SOEIRO, Leiloeira oficial - JUCEB nº 20/273485-4, com escritório à Av. Luís Vianna Filho, nº 7532, Empresarial Helbor Cosmopolitan Offices, Sl.506 - Alphaville 1 - CEP: 41701-005 Salvador/BA, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a LEILÃO PÚBLICO de modo SOMENTE ON-LINE, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizada pelos Credores Fiduciários **UR3 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 09.224.068/0001-29, com sede em Mata de São João/BA, à Rodovia BA 099, Km 66, Linha Verde, Reserva Imbassaí, Vila de Imbassaí e **RESERVA PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ nº 27.871.869/0001-68, com sede em Salvador/BA, à Alameda Pádua, nº 45, Edifício Empresarial Atlanta, Sala 102, Pituba, figurando como Garantidora Fiduciante a **MARIA NAJARA DE ALMEIDA SOARES**, brasileira, casada sob o regime de separação obrigatória de bens, maior, empresária, portador do RG nº 565565273-SSP/BA, inscrito no CPF/MF nº 738.549.055-72, com correio eletrônico supertintasfinanceiro@uol.com.br, residente e domiciliada em Salvador/BA, já qualificada na citada Escritura, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente **On-line**, do imóvel abaixo descrito, nas datas, hora e local infracitados, na forma da lei 9.514/97.

1. LOCAL DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site www.isabelleiloes.com.br.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel matriculado sob nº 25.830 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e das Pessoas Naturais Jurídicas de Mata de São João/BA, com propriedade consolidada conforme Av.04, constituído por um Terreno “*Unidade Autônoma, designada pelo nº 51, situado na Rua H, integrante do Condomínio Natus, do Complexo Hoteleiro Residencial Reserva Imbassaí, Rodovia BA-099, Km 66, Linha Verde, Mata de São João, Bahia, contendo a Área Real Privativa: 450,00m²; Área Real Comum: 920,00m²; Área Real Total: 1370,23m²; Fração Ideal do Terreno: 0,008063%.* Cadastro Municipal: 041148. **Dispensa-se a descrição na íntegra do imóvel, nos termos do art. 2º da Lei 7.433/85 e Art. 3º do Decreto 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada.**

O imóvel encontra-se desocupado, e não possui débitos vencidos de IPTU e de taxas condominiais.

3. DATAS E VALORES DOS LEILÕES:

1º Leilão: 31/08/2026, às 10:00 h. Lance mínimo: R\$484.313,19.

2º Leilão: 31/08/2026, às 11:00 h. Lance mínimo: R\$565.590,37.

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

Arremate: Somente à vista, dentro do prazo de 24h.

Comissão: Além do valor do arremate, o comprador também deverá pagar o valor de **5% a leiloeira a título de comissão**, no prazo de 24h. O arrematante será comunicado por e-mail e deverá seguir as instruções de pagamento.

5. LANCES: Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site www.isabelleiloes.com.br e se habilitarão, com antecedência de até 1 hora, para o início do leilão, sendo



Comarca de Salvador - Estado da Bahia
Maria Isabel Brito Mendes Palma Soeiro
Leiloeira Oficial - Matrícula 20/273485-4

Av. Luís Vianna Filho, nº 7532, Helbor Cosmopolitan, Sl. 506 - Alphaville 1 - CEP: 41701-005 Salvador/BA
Contatos: www.isabelleiloes.com.br – isabel@isabelleiloes.com.br - (71) 4002-8262 (71) 9.9981-3856

que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido. Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será automaticamente prorrogado por mais 3 minutos. Esse procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias, garantindo que todos os interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: O fiduciante será comunicado, na forma do § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, acerca das datas, horários e local de realização dos leilões fiduciários, podendo exercer, se assim desejar, o direito de preferência para aquisição do imóvel, nos termos do § 2º-B do mesmo dispositivo legal. A manifestação de interesse deverá ser formalizada por meio do e-mail isabel@isabelleiloes.com.br. Caso exerça o direito de preferência, o fiduciante deverá efetuar o pagamento dos valores previstos no § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, bem como da comissão da Leiloeira, correspondente a **5% (cinco por cento)**, conforme estabelecido neste edital. A publicação deste edital observará os requisitos legais aplicáveis, sem prejuízo das demais formas de comunicação previstas na legislação.

6. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e as fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas. Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do arrematante que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se for o caso. Ficarà a cargo do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas neste edital, bem como deverá cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso. Ficarà a cargo do arrematante também todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item 8 do presente edital, e as despesas e encargos necessários para a liberação ou desocupação do imóvel, para os casos de imóveis vendidos em caráter “ocupado”.

7. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível, será lavrada(o) em até **90 dias**, contados da data do leilão (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao vendedor. O arrematante deverá apresentar a matrícula comprovando o registro da transferência da propriedade em até 60 dias da finalização/assinatura do instrumento/escritura.

Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para



Comarca de Salvador - Estado da Bahia
Maria Isabel Brito Mendes Palma Soeiro
Leiloeira Oficial - Matrícula 20/273485-4

Av. Luís Vianna Filho, nº 7532, Helbor Cosmopolitan, Sl. 506 - Alphaville 1 - CEP: 41701-005 Salvador/BA
Contatos: www.isabelleiloes.com.br – isabel@isabelleiloes.com.br - (71) 4002-8262 (71) 9.9981-3856

liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regulam a atividade da leiloaria.

8. DÉBITOS: O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel **independente do fato gerador**, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores.

9. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do(a) Leiloeiro(a), no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (5% - cinco por cento) do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o(a) Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Tal arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site da ISABEL LEILOES. Além disso, o nome do arrematante inadimplente poderá ser incluído em sistemas de proteção ao crédito, como o Serasa. Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão do leiloeiro, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante dos valores já pagos até o momento da desistência, e 5% referente a comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda. Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS: O comitente vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do vendedor, nos termos do art. 448 do Código Civil.

11. AÇÕES JUDICIAIS: Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site www.isabelleiloes.com.br, na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS: A falta de utilização pelo vendedor, de quaisquer direitos ou



Comarca de Salvador - Estado da Bahia
Maria Isabel Brito Mendes Palma Soeiro
Leiloeira Oficial - Matrícula 20/273485-4

Av. Luís Vianna Filho, nº 7532, Helbor Cosmopolitan, Sl. 506 - Alphaville 1 - CEP: 41701-005 Salvador/BA
Contatos: www.isabelleiloes.com.br – isabel@isabelleiloes.com.br - (71) 4002-8262 (71) 9.9981-3856

faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

13. FORO: Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de Salvador/BA, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

14. ESCLARECIMENTOS/INFORMAÇÕES: Para dúvidas ou maiores informações: pelo **Whatsapp: (71) 99981-3856** ou pelo e-mail **isabel@isabelleiloes.com.br**.