TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

15ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SALVADOR, ESTADO DA BAHIA

EDITAL DE LEILÕES PÚBLICOS PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Edital de leilões do IMÓVEL penhorado e para intimação dos Executados **FATOR REALTY PARTICIPAÇÕES S/A, TP 1000 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., IMS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A** e de terceiros interessados, expedido nos autos de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que lhe move KARINA SILVA NICORY, **Processo n.º 0549665-80.2018.8.05.0001**, em curso perante a 15ª Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador, Estado da Bahia.

O leiloeiro oficial VIRIATO DOMINGUES CRAVO, inscrito na JUCEB sob n.º 15/055964-0, devidamente autorizado pela Senhora Doutora, CARLA CARNEIRO TEIXEIRA CEARÁ, MM. Juíza de Direito, da 15ª Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem e dele conhecimento tiverem, a quem interessar possa, com fulcro nos Art. 879 ao 903 do CPC (Lei no 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, levará a público a venda o bem imóvel, descrito abaixo, no primeiro dia útil subsequente a publicação deste edital.

PRIMEIRA TENTATIVA:

1º Leilão no dia **15 de setembro de 2026**, com encerramento às **10 (dez) horas**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação. Seguir-se-á, imediatamente, o início do:

2º Leilão no dia **30 de setembro de 2026**, com encerramento às **10 (dez) horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que acima de 50% do valor da avaliação, tudo nos termos dos Art. 881 e seguintes do Código de Processo Civil e das condições gerais constantes no *site* do leiloeiro oficial. Negativos ou desertos, estes, seguir-se-á nova tentativa:

SEGUNDA TENTATIVA:

1º Leilão no dia **18 de novembro de 2026**, com encerramento às **10 (dez) horas**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação. Seguir-se-á, imediatamente, o início do:

2º Leilão no dia **03 de dezembro de 2026**, com encerramento às **10 (dez) horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que acima de

50% do valor da avaliação, tudo nos termos dos Art. 881 e seguintes do Código de Processo Civil e das condições gerais constantes no *site* do leiloeiro oficial.

LOCAL: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, na rede mundial de computadores, através do sítio eletrônico (*site*) www.cravoleiloes.com.br.

IMÓVEL: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: ÁREA de terreno próprio, denominada 1, com *2.771,70 m² (Av. 04/42.491)*, desmambrada da maior porção da área de 4.923,18m², na Pituba, sub distrito de Amaralina, nesta Capital, *com perímetro de 204,55m, composta de três segmentos de 20,34m, 14,03m e 6,89, em ligeira curva confrontando-se com a via marginal da Avenida Professor Magalhães Neto, mais dois segmentos de 6,27m e 8,15m em curva, formando a esquina da via marginal com a Travessa Des. Álvaro Clemente de Oliveira, dois segmentos de 14,45m e 19,00 em linha reta com a referida Travessa, 17,40m em curva, formando a esquina da Travessa com a rua Des. Álvaro Clemente de Oliveira, mais dois segmentos de 16,24m e 24,90m de frente para a rua Des. Álvaro Clemente de Oliveira e dois segmentos de reta de 47,07m e 9,81m em linha reta, totalizando a área de 2.771,70m² (AV-4/42.491)*, **objeto da matrícula nº 42.491, do 6º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Salvador, Estado da Bahia** e **inscrito na Municipalidade local sob n.º 276170-0.**

AVALIAÇÃO: R$ 8.075.166,68 (oito milhões e setenta e cinco mil e cento e sessenta e seis reais e sessenta e oito centavos) em agosto de 2024.

OBSERVAÇÕES: I) Em diligência realizada, por este leiloeiro, em junho de 2026, foi constatado que no terreno, acima descrito, foi edificado um prédio comercial onde funciona, atualmente, o supermercado Hiperideal; **II)** O imóvel será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra; **III)** O imóvel em leilão é ofertado como coisa certa e determinada (venda **"ad corpus"**), as áreas mencionadas são meramente enunciativas com base na respectiva certidão de matrícula imobiliária e certidão e avaliação de imóvel emitido e realizada por Oficial de Justiça Avaliador, ficando a cargo do adquirente as reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente; **IV)** Eventuais ônus sobre o bem correrão por conta do arrematante, inclusive despesas com averbação(ões) de construção(ões), de cancelamento(s) de penhora(s), hipoteca(s) e outros ônus constantes na respectiva matrícula;

ÔNUS: Consta na matrícula do imóvel em leilão expedida em 01/07/2026: AV-20 - INDISPONIBILIDADE decretada no processo n.º 8012749.26.2022.8.05.0001 em tramitação na 19ª Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador, Estado da Bahia; AV-21 – PENHORA inerente ao processo n.º 0051888-68.2015.8.05.0001 em tramitação na 9ª Vara do Sistema dos Juizados Especiais do Consumidor (Matutino) Salvador, Estado da Bahia.

As anotações de indisponibilidades, penhoras, hipotecas, arrestos ou quaisquer outras averbadas ou registradas na matrícula do imóvel que constem do edital não isentam o interessado de verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente a existência de novas averbações e/ou registros posteriores a publicação deste edital.

HIPOTECA: A hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação (Art. 1.499 ao 1.501 do Código Civil).

DÉBITOS DE IPTU: R$ 60.955,02 (sessenta e cinco mil e novecentos e cinquenta e cinco reais e dois centavos), referente as cotas 06 à 11 do exercício de 2026.

Os créditos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel, e bem assim os débitos relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tal bem, ou as contribuições de melhoria, não serão transferidos ao(s) arrematante(s), sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme Art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN).

O arrematante responde pelos débitos tributários (IPTU e outras taxas) após a arrematação, independentemente de sua imissão na posse.

Eventuais regularizações que se façam necessárias junto à municipalidade local é de responsabilidade do arrematante.

A Arrematação que deve ser considerada perfeita e acabada desde a data da assinatura do respectivo auto. Inteligência do Art. 903 do CPC.

VISITAÇÃO: Constituiu ônus dos interessados em participar do leilão vistoriar o bem a ser apregoado antes da arrematação. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado ou terceiros. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar dito bem, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do *site* **www.cravoleiloes.com.br**, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no *site*. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via *INTERNET* não

garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de *internet*, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de *software* ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

LANCES: Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido um tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção "auditório virtual" do *site* **www.cravoleiloes.com.br** a 3 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível (Artigos 186 e 927 do Código Civil) ficará sujeito às penalidades do Artigo 358 do Código Penal. (Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (Art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida, via e-mail (remetente: contato@cravoleiloes.com.br), após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do Art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento do preço pelo arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro horas), através de guia de depósito judicial que deve ser recolhida junto aos *sites* do TJBA ou BRB (Banco de Brasília) a qual será enviada pelo leiloeiro ao arrematante via e-mail (contato@cravoleiloes.com.br).

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: O pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme Art. 895, I e II, do CPC. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As prestações são mensais e sucessivas, ao valor de cada parcela, será acrescido do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).

A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme Art. 895, § 7º, do CPC.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º do Art. 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediador, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios, defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações troca, consertos, conformidade com a Resolução n.º 236 de 13/07/2016 do CNJ.

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem 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 (Art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, através do sítio eletrônico (*site*) www.cravoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no Art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

CANCELAMENTO / SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I – Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II – Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III – Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada.

Os percentuais/valores acima serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do Artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

Na eventualidade da arrematação de determinado lote restar frustrada devido ao não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso haja interesse, a confirmação da arrematação pelo valor por ele ofertado.

INTIMAÇÃO: Ficam intimados do presente Edital, da penhora, da constatação da avaliação do bem realizada, bem como do leilão designado, caso não tenham sido notificados por intermédios de seus advogados, nem encontrados para a intimação pessoal: o(s) executados(s) e tratando-se de bens imóveis, seu(s) cônjuge(s) - se casado(s) for(em), assim como o coproprietário(s) de imóvel indivisível, o promitente vendedor e o promitente comprador que não sejam partes na execução, eventuais ocupantes, o locatário, o arrendatário, o usufrutuário, o usuário, credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, o credor fiduciário, o senhorio direto, o superficiário, o enfiteuta, o concessionário, a União, o Estado, o Município e terceiros interessados.
Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos no § 1º do Art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (Art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado no *site* do leiloeiro, na forma da Lei. Salvador/BA, sexta-feira, 03 de julho de 2026.