TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

2ª VARA DOS FEITOS DE RELAÇÕES DE CONSUMO, CÍVEIS E COMERCIAIS DE FEIRA DE SANTANA, ESTADO DA BAHIA

EDITAL DE LEILÕES PÚBLICOS PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA EXECUTADA

Edital de leilões do IMÓVEL penhorado e para intimação da **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – FEIRA DE SANTANA I – SPE LTDA.**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob o nº 15.058.037/0001-48 e de terceiros interessados, expedido nos autos de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que lhe movem ERICO DE ALMEIDA MASCARENHAS FILHO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 417.598.505-00 e ANA PATRICIA FONTES MAGALHÃES MASCARENHAS, inscrita no CPF/MF sob o n.º 670.519.605-04, **Processo n.º 0515952-42.2016.8.05.0080**, em curso perante a 2ª Vara dos Feitos de Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais de Feira de Santana, do Estado da Bahia.

O leiloeiro público oficial VIRIATO DOMINGUES CRAVO, inscrito na JUCEB sob n.º 15/055964-0, devidamente autorizado pelo Senhor Doutor, MARCO AURÉLIO BASTOS DE MACEDO, MM Juiz de Direito da 2ª Vara dos Feitos de Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais de Feira de Santana, 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 21 de janeiro de 2027, com encerramento às 11:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, conforme consta na r. Decisão (Id. 570159737) do r. Juízo, não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação. Seguir-se-á, imediatamente, o início do:

2º Leilão no dia 28 de janeiro de 2027, com encerramento às 11:00h, ocasião onde serão aceitos LANCES CONDICIONAIS à homologação do Magistrado, desde que acima de 50% do valor da avaliação, tudo nos termos dos Art. 881 e seguintes do Código de Processo Civil. As propostas (o maior lance ofertado) serão consignadas nos autos para decisão judicial ulterior, dando-se ciência

Este documento foi gerado pelo usuário 158.***.***-03 em 02/11/2026 16:32:13
Número do documento: 26101417202535700000556202998
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26101417202535700000556202998
Assinado eletronicamente por: VIRIATO DOMINGUES CRAVO - 14/10/2026 17:20:25

às partes, através de seus respectivos advogados, para manifestação, no prazo comum de 5 (cinco) dias, conforme r. Decisão (ID. 570159737) do r. Juízo. Negativos ou desertos, estes, seguir-se-á nova tentativa:

SEGUNDA TENTATIVA:

1º Leilão no dia 02 de março de 2027, com encerramento às 11:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, conforme consta na r. Decisão (ID. 570159737), do r. Juízo, não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação. Seguir-se-á, imediatamente, o início do:

2º Leilão no dia 09 de março de 2027, com encerramento às 11:00h, ocasião onde serão aceitos LANCES CONDICIONAIS à homologação do Magistrado, desde que acima de 50% do valor da avaliação, tudo nos termos dos Art. 881 e seguintes do Código de Processo Civil. As propostas (o maior lance ofertado) serão consignadas nos autos para decisão judicial ulterior, dando-se ciência às partes, através de seus respectivos advogados, para manifestação, no prazo comum de 5 (cinco) dias, conforme r. Decisão (ID. 570159737) do r. Juízo.

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

IMÓVEL: Lote de terra nº 23 quadra X integrante do Loteamento RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA II, localizado na Estrada Velha de São Roque, Fazenda Alto, nesta cidade, frente medindo 11,97m, em curva com o raio de 679,50m, confrontando com a RUA 12; lado direito medindo 27,50m, confrontando com o Lote 24; lado esquerdo medindo 27,50m, confrontando com o Lote 22; fundos medindo 11,48m, confrontando com o Lote 3, perfazendo uma área de 322,67 m2, objeto da **matrícula n.º 45.947, do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, Estado da Bahia** e **inscrito na Municipalidade local sob n.º 257326-1.**

AVALIAÇÃO: R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) em março/2018 e conforme r. Decisão (Id. 538268905) atualizado em **R$ 182.835,51** (cento e oitenta e dois mil e oitocentos e trinta e cinco reais e cinquenta e um centavos) em janeiro/2026 (Id. 538315671).

OBSERVAÇÕES: I) O imóvel será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra; **II)** O imóvel em leilão é ofertado como

Este documento foi gerado pelo usuário 158.***.***-03 em 02/11/2026 16:32:13
Número do documento: 26101417202535700000556202998
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26101417202535700000556202998
Assinado eletronicamente por: VIRIATO DOMINGUES CRAVO - 14/10/2026 17:20:25

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; **III)** 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 expedida em 14/10/2027: **R-1:** PENHORA inerente ao presente feito; **AV-4** – Indisponibilidade decretada no processo nº 0512809-74.2018.8.05.0080;

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 TAXAS CONDOMINIAIS: R$ 7.897,50 (sete mil e oitocentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos) até 08/10/2026, conforme informado pela Associação Village Damha II, passíveis de correções, juros, multas e etc.

Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, atualizados até a data do leilão, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º, CPC).

DÉBITOS DE IPTU: R$ 15.671,71 (quinze mil e seiscentos e setenta e um reais e setenta e um centavos), apurados em 02/10/2026, passíveis de correções, juros, multas e etc.

Este documento foi gerado pelo usuário 158.***.***-03 em 02/11/2026 16:32:13
Número do documento: 26101417202535700000556202998
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26101417202535700000556202998
Assinado eletronicamente por: VIRIATO DOMINGUES CRAVO - 14/10/2026 17:20:25

Eventuais débitos de IPTU / ITR foro e laudêmio, quando for o caso, e demais taxas e impostos até a data do encerramento do leilão serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato / demonstrativo pelo arrematante ao MM. Juízo da causa. Portanto, eventuais ônus das Fazendas devem ser verificados pelos interessados.

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 pelas despesas vencidas após a arrematação, independentemente de sua imissão na posse. 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

Este documento foi gerado pelo usuário 158.***.***-03 em 02/11/2026 16:32:13
Número do documento: 26101417202535700000556202998
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26101417202535700000556202998
Assinado eletronicamente por: VIRIATO DOMINGUES CRAVO - 14/10/2026 17:20:25

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.

Nos leilões eletrônicos (on-line) não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, *e-mail*, carta, ou qualquer outra forma que não seja na própria plataforma de leilões, qual seja, www.cravoleiloes.com.br, on-line.

DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE: Os lances ofertados são irretratáveis. O participante/usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

A simples oferta de lance implica aceitação expressa pelo licitante de todas as normas e condições estabelecidas neste Edital.

DA DESISTÊNCIA: Todos os lances ofertados (e não apenas o vencedor) são vinculantes e obrigatórios para quem os tiver dado. Quem se arrepender e deixar de pagar sofrerá multa e, conforme o caso, poderá ser processado pelo crime previsto no Código Penal, artigo 358. A desistência só será possível se houver algum defeito no leilão (existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; nulidade por preço vil ou outro vício; ineficácia por falta de intimação de credor com direito real; impugnação da arrematação em ação autônoma, de acordo com o Art. 903, § 5º, do Código de Processo Civil).

Adverte-se aos participantes, principalmente, dos leilões on-line, para não deixar seus computadores, *smartphones*, *tablets* ou outros ao fácil acesso de menores ou pessoas não habilitadas. O uso da senha e, consequentemente, dos lances é de total responsabilidade do usuário.

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.

Este documento foi gerado pelo usuário 158.***.***-03 em 02/11/2026 16:32:13
Número do documento: 26101417202535700000556202998
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26101417202535700000556202998
Assinado eletronicamente por: VIRIATO DOMINGUES CRAVO - 14/10/2026 17:20:25

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, através de guia de depósito judicial que deve ser recolhida junto ao *site* do TJBA ou BRB (Banco de Brasília) a qual será enviada pelo leiloeiro ao arrematante via *e-mail* (contato@cravoleiloes.com.br) ou outra forma a ser definida pelo leiloeiro, informada aos arrematantes no ato do encerramento do leilão eletrônico.

A comissão do leiloeiro não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante.

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).

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

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: As propostas parceladas serão consignadas nos autos para decisão judicial ulterior, dando-se ciência às partes, através de seus respectivos advogados, para manifestação, no prazo comum de 5 (cinco) dias, conforme r. Decisão (ID. 538268905) do r. Juízo.

O pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação atualizada 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 05 (cinco) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As prestações são

Este documento foi gerado pelo usuário 158.***.***-03 em 02/11/2026 16:32:13
Número do documento: 26101417202535700000556202998
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26101417202535700000556202998
Assinado eletronicamente por: VIRIATO DOMINGUES CRAVO - 14/10/2026 17:20:25

mensais e sucessivas, ao valor de cada parcela, será acrescido do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).

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.

DA FALTA DE PAGAMENTO: No caso de não pagamento do lance ofertado e da comissão do Leiloeiro Oficial ou não prestada caução, no prazo estipulado, será considerada resolvida a arrematação, nos termos do Art. 903, § 1°, III, do Código de Processo Civil, ficando o lançador impedido de participar de novos leilões judiciais (Art. 897, do Código de Processo Civil), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro correspondente a 5% sobre o valor do lance.

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 § 4° 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.° 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, §1°, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

Este documento foi gerado pelo usuário 158.***.***-03 em 02/11/2026 16:32:13
Número do documento: 26101417202535700000556202998
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26101417202535700000556202998
Assinado eletronicamente por: VIRIATO DOMINGUES CRAVO - 14/10/2026 17:20:25

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 avaliação atualizada, a ser pago pelo(a) executado(a).

III – Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco 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 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

Este documento foi gerado pelo usuário 158.***.***-03 em 02/11/2026 16:32:13
Número do documento: 26101417202535700000556202998
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26101417202535700000556202998
Assinado eletronicamente por: VIRIATO DOMINGUES CRAVO - 14/10/2026 17:20:25

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 § 1° 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. Feira de Santana/BA, quarta-feira, 14 de outubro de 2026.

Este documento foi gerado pelo usuário 158.***.***-03 em 02/11/2026 16:32:13
Número do documento: 26101417202535700000556202998
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26101417202535700000556202998
Assinado eletronicamente por: VIRIATO DOMINGUES CRAVO - 14/10/2026 17:20:25