



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) 4042-8262 (71) 9.9981-3856

EDITAL DE LEILÃO

MARIA ISABEL BRITO MENDES PALMA SOEIRO, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCEB sob nº 20/273485-4, com escritório à Av. Luís Vianna Filho, nº 7532, Empresarial Helbor Cosmopolitan Offices, sala 506, Alphaville 1, CEP 41701-005, Salvador/BA, FAZ SABER a todos quantos o presente EDITAL virem ou dele tiverem conhecimento que realizará LEILÃO PÚBLICO, exclusivamente on-line, para venda do imóvel abaixo descrito, por autorização das proprietárias/vendedoras **UR3 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita 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.**, inscrita no CNPJ sob nº 27.871.869/0001-68, com sede em Salvador/BA, à Alameda Pádua, nº 45, Edifício Empresarial Atlanta, sala 102, Pituba, nas condições e na data previstas neste edital.

1. DATA E LOCAL DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

O leilão será realizado exclusivamente on-line, em 13 de novembro de 2026, às 11h, por intermédio da Isabel Leilões, no site **www.isabelleiloes.com.br**.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel matriculado sob nº 25.830 no Ofício de Registro de Imóveis competente de Mata de São João/BA, constituído por terreno correspondente à unidade autônoma nº 51, situada na Rua H, integrante do Condomínio Natus, do Complexo Hoteleiro Residencial Reserva Imbassaí, Rodovia BA-099, km 66, Linha Verde, Mata de São João/BA, com área real privativa de 450,00 m², área real comum de 920,00 m², área real total de 1.370,23 m² e fração ideal do terreno de 0,008063%. Cadastro municipal: 041148. A descrição integral do imóvel consta da respectiva matrícula, que deverá ser consultada pelos interessados.

3. VALOR MÍNIMO DE VENDA:

O valor mínimo para recebimento de lances é de R\$ 355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais).

O imóvel está **DESOCUPADO**. Os interessados deverão realizar, previamente ao leilão, as diligências que entenderem necessárias para verificar as características, condições físicas, jurídicas, registrais, fiscais e de uso do imóvel.

O imóvel será vendido no estado físico, observadas as informações expressamente indicadas neste edital e na matrícula atualizada. As áreas e demais características deverão ser conferidas pelos interessados na documentação registral e demais documentos disponibilizados.

O imóvel encontra-se desocupado e, conforme informação disponibilizada pelas vendedoras, não possui débitos vencidos de IPTU nem de taxas condominiais na data de publicação deste edital.

4. DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E CORREÇÃO MONETÁRIA:

O preço da arrematação poderá ser pago à vista ou em 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, correspondentes cada uma a 1/6 (um sexto) do valor total da arrematação. O valor à vista ou a primeira parcela deverão ser pagos pelo arrematante em até 24 (vinte e quatro) horas contadas da confirmação da arrematação. As cinco parcelas restantes vencerão mensalmente, no mesmo dia dos meses subsequentes ao pagamento da primeira parcela. Caso não exista dia correspondente em determinado mês, o vencimento ocorrerá no último dia daquele mês. A comissão da leiloeira, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, deverá ser paga pelo arrematante, separadamente do preço do imóvel, também no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contado da confirmação da arrematação.

As parcelas serão pagas às vendedoras, observadas as datas de vencimento estabelecidas no item anterior.

As parcelas vincendas serão corrigidas monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), aplicável ao período mensal anterior a cada vencimento. Se a variação do IPCA no período for nula ou negativa, não haverá redução do valor nominal da parcela. Não haverá cobrança de juros remuneratórios sobre o parcelamento.

O sinal e as parcelas do preço serão pagos às vendedoras, por meio das contas por elas formalmente indicadas. Os pagamentos deverão ser efetuados pelo próprio arrematante, conforme as instruções encaminhadas pela leiloeira por meio do e-mail isabel@isabelleiloes.com.br.

5. GRANTIAS E LANCES:

O interessado que pretenda realizar a aquisição mediante pagamento parcelado deverá apresentar, quando solicitado pelas vendedoras, documentação idônea que comprove capacidade financeira para cumprir integralmente as obrigações assumidas, incluindo, conforme aplicável, comprovantes de renda ou receitas, declaração de Imposto de Renda, demonstrações financeiras e/ou comprovação de patrimônio líquido ou de ativos disponíveis compatíveis com o valor e o prazo do compromisso. As vendedoras poderão, mediante avaliação fundamentada da documentação apresentada, recusar a proposta de pagamento parcelado caso não fique demonstrada capacidade financeira suficiente. A apresentação dos documentos não implica aceitação automática da proposta, que dependerá da análise e aprovação das vendedoras.

Os interessados em participar do leilão on-line deverão cadastrar-se no site www.isabelleiloes.com.br e habilitar-se com antecedência mínima de 1 (uma) hora em relação ao início do leilão. Os lances serão ofertados exclusivamente pelo site, respeitados o lance mínimo e o incremento estabelecido. Caso seja ofertado lance nos 3 (três) minutos anteriores ao horário previsto para o encerramento do lote, o prazo para envio de lances será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) minutos. Esse procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias, garantindo aos interessados a oportunidade de ofertar novos lances. Somente serão aceitos lances de pessoas físicas ou jurídicas legalmente capazes e devidamente identificadas. Os interessados pessoas físicas deverão apresentar documentos de identificação (RG e CPF). Os menores de 18 anos somente poderão adquirir o imóvel se forem emancipados ou estiverem devidamente representados ou assistidos, conforme o caso. No caso de pessoa jurídica, seus representantes deverão apresentar documentos pessoais (RG e CPF), além de cópias do CNPJ, do estatuto ou contrato social e de suas alterações, com indicação dos poderes de representação. A representação por terceiros deverá ser comprovada por procuração com poderes específicos para o ato.

6. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:

A venda será realizada em caráter “ad corpus” e no estado físico, documental e registral em que o imóvel se encontra. As áreas mencionadas neste edital são enunciativas, e as fotografias divulgadas são meramente ilustrativas. Eventual regularização das áreas do terreno ou da área construída, bem como do logradouro ou da numeração perante a prefeitura, o Cartório de Registro de Imóveis e os demais órgãos competentes, ficará a cargo do arrematante, que assumirá os custos, as providências e os eventuais tributos cobrados retroativamente pelo Município, inclusive foro e laudêmio, se aplicáveis. Caberá ao interessado verificar previamente as condições do imóvel e conhecer as restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, inclusive quanto ao uso do solo, zoneamento e obrigações decorrentes da convenção e das especificações condominiais, quando houver. Também serão de responsabilidade do arrematante as despesas relativas à transferência da propriedade.

7. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:

Na hipótese de pagamento à vista, a escritura definitiva de compra e venda deverá ser formalizada em até 90 (noventa) dias contados da data do leilão, desde que não haja pendência documental que impeça sua lavratura. Na hipótese de pagamento parcelado, a escritura definitiva de compra e venda será formalizada somente após a quitação integral das 6 (seis) parcelas do preço. Excepcionalmente, a formalização da venda antes da quitação integral poderá ocorrer mediante aprovação prévia e expressa das vendedoras e desde que seja constituída garantia juridicamente adequada para assegurar o pagamento do saldo devedor, com observância dos instrumentos e registros legalmente exigíveis. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá às vendedoras. Após a formalização da escritura ou do instrumento juridicamente cabível, o arrematante deverá apresentar às vendedoras, em até 30 (trinta) dias, matrícula atualizada que comprove o registro da transferência da propriedade, quando aplicável.

Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à transferência do imóvel, tais como taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como os encargos para liberação do imóvel relativos a eventuais pendências ou ônus expressamente informados na descrição do lote. Aplicam-se, no que couber, as disposições do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, e do Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933.

8. DÉBITOS:

Após a arrematação, caberá ao arrematante pagar os impostos, as taxas, as despesas condominiais e os demais encargos incidentes sobre o imóvel cujo fato gerador ocorra a partir da arrematação, observada a legislação aplicável. O arrematante deverá providenciar a alteração de titularidade perante os órgãos públicos e as concessionárias de serviços e responderá pelas obrigações relativas ao imóvel que legalmente lhe competirem, inclusive pela manutenção e conservação, segurança, reparações e por eventuais construções, reformas ou demolições que realizar, bem como pela obtenção das respectivas aprovações e regularizações. Conforme informado neste edital, não existem débitos vencidos de IPTU ou de taxas condominiais na data de sua publicação; eventual débito anterior identificado deverá ser tratado conforme a legislação aplicável e os instrumentos da venda.

9. DO ATRASO, INADIMPLEMENTO E RESOLUÇÃO:

O atraso no pagamento do sinal, da comissão da leiloeira ou de qualquer parcela do saldo remanescente sujeitará o arrematante às consequências previstas neste edital, no instrumento definitivo de compra e venda e na legislação aplicável. As condições relativas a multa, juros de mora, vencimento antecipado, garantias e eventual resolução contratual deverão constar expressamente do instrumento de compra e venda, sem prejuízo dos direitos assegurados às partes.

10. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA:

O não pagamento da primeira parcela do preço e da comissão da leiloeira, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contado da comunicação da confirmação da arrematação, caracterizará inadimplimento do arrematante. Nessa hipótese, poderão ser aplicadas as penalidades previstas neste edital e na legislação aplicável, inclusive a cobrança da comissão e das despesas previstas, observados os limites legais. A leiloeira poderá adotar as medidas de cobrança cabíveis, inclusive protesto de título, quando legalmente admitido. O arrematante inadimplente poderá ser impedido de participar de novos leilões divulgados no site da Isabel Leilões e ter seu nome incluído em cadastros de proteção ao crédito, desde que atendidos os requisitos legais.

Caso o arrematante/comprador desista do negócio após efetuar qualquer pagamento e antes da formalização da escritura ou do instrumento particular de compra e venda, as consequências financeiras da desistência serão apuradas conforme as condições expressamente previstas no instrumento de compra e venda e a legislação aplicável. Eventual retenção de valores deverá observar os limites legais e não poderá implicar cobrança em duplicidade de penalidades pelo mesmo fato. O arrematante perderá os direitos à aquisição, e o imóvel poderá ser novamente ofertado, observadas as providências contratuais cabíveis. Após a formalização do instrumento pertinente, eventual desfazimento do negócio será regido por esse instrumento e pela legislação aplicável.

11. EVICÇÃO DE DIREITOS:

A responsabilidade das vendedoras por evicção será apurada nos termos da legislação aplicável e do instrumento definitivo de compra e venda.

12. AÇÕES JUDICIAIS:

Eventuais informações ou menções a ações judiciais relacionadas ao imóvel, divulgadas no site www.isabelleiloes.com.br, integrarão este edital, desde que expressamente identificadas como parte das informações do leilão. www.isabelleiloes.com.br

13. DISPOSIÇÕES GERAIS:

A não utilização, pelas vendedoras, de quaisquer direitos ou faculdades assegurados por lei ou por este edital não implicará renúncia, mas mera tolerância, ficando resguardado o direito de exercê-los posteriormente.

A apresentação de lance pressupõe que o interessado leu este edital e teve oportunidade de examinar a documentação disponível. Eventuais dúvidas deverão ser encaminhadas à Isabel Leilões antes do encerramento do leilão.

Este edital deverá ser lido em conjunto com a matrícula atualizada e demais documentos que forem expressamente disponibilizados aos interessados.

14. FORO:

Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando eleito o foro competente da Comarca de Salvador/BA para dirimir questões oriundas de seu cumprimento.

15. ESCLARECIMENTOS/INFORMAÇÕES: Para esclarecimentos ou informações adicionais, entre em contato pelo celular (71) 99981-3856 ou pelo e-mail isabel@isabelleiloes.com.br.