PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
9ª VARA DE FAMÍLIA DA COMARCA DE SALVADOR

Rua do Tingui, s/n, Fórum das Famílias, 2º andar, Campo da Pólvora, Nazaré, CEP: 40.040-380, Salvador/BA
Contato: (71) 3320-6508 / e-mail: 2cifamilia@tjba.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

PROCESSO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE OBRIGAÇÃO DE PRESTAR ALIMENTOS n. 0100771-90.2008.8.05.0001

ENDEREÇO ELETRÔNICO: www.patiorochaleiloes.com.br

MODALIDADE: ELETRÔNICA (arts. 882, §1º, 886, inciso IV, 887, §§ 1º e 2º do CPC e arts. 11 e 20 da Resolução CNJ nº 236/2016).

IVANA MONTENEGRO CASTELO BRANCO ROCHA, Leiloeira Pública Oficial – JUCEB 18/902440-2, devidamente autorizada pelo(a) **Excelentíssimo(a) Sr(a). Juiz(a) de Direito GUSTAVO TELES VERAS NUNES, da 9ª VARA DE FAMÍLIA DA COMARCA DE SALVADOR**, **FAZ SABER** a todos que, nos autos do processo inframencionado, nos quais dar-se-á venda da **FAZENDA OLHOS D'ÁGUA (Matricula n°171)** – imóvel rural situado no distrito sede do município e Comarca de Cândido Sales/BA, foi designado o dia e a hora abaixo relacionados para realização de **LEILÃO JUDICIAL** na modalidade **ELETRÔNICA** pelo site www.patiorochaleiloes.com.br, pelo maior lanço e nas condições requeridas. Quaisquer esclarecimentos, bem como cópias do presente edital, poderão ser obtidos diretamente com a Leiloeira por e-mail ivanarocha@patiorochaleiloes.com.br ou pelo telefone (75) 3626-7353 ou 99263-5858 (WhatsApp).

1 – DATAS DO LEILÃO:

- **1ª praça** – Fechamento dos lances no dia 08/12/2026 às 11:00, ocasião em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);
- **2ª praça** – Fechamento dos lances no dia 10/12/2026 às 11:00, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que o lance não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (arts. 881 e seguintes do CPC), equivalente a R$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

Não havendo interessados ou licitantes na 1ª praça, o bem seguirá imediatamente para a 2ª praça. Caso o dia designado para a realização da hasta pública seja feriado, esta realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

2 – INFORMAÇÕES DO PROCESSO/OBJETO:

Processo: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE OBRIGAÇÃO DE PRESTAR ALIMENTOS n. 0100771-90.2008.8.05.0001

Requerente/Exequente: LIVIA MOREIRA CARDOSO (EXEQUENTE) (CPF 080.228.795-68);
Advogado(s) (requerente): RICARDO MENEZES DE MATOS (OAB/BA nº 36.896)

Requerido/Executado(s): ESPÓLIO DE GUIORLEY DE SOUZA TEIXEIRA (falecido em 30/09/2018), representado por seu inventariante (EXECUTADO);

Advogado(s) (requerido): PAULO ROBERTO COSTA SANTOS (OAB/BA nº 8.515), RENIVALDO SOARES RODRIGUES FILHO (OAB/BA nº 39.687) e TATILUZIA ABDALLA LEITE ADAES (OAB/BA nº 14.915)

Valor do débito da execução: R$ 3.994.685,57 (três milhões, novecentos e noventa e quatro mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos), em 29/05/2026.

OBJETO(S):

FAZENDA OLHOS D'ÁGUA – imóvel rural situado no distrito sede do município e Comarca de Cândido Sales/BA, às margens da BR-116 (Rio-Bahia), com área de novecentos e cinquenta e cinco hectares (955 ha), contendo casa sede construída em alvenaria de blocos com piso em cerâmica, avenida de casas para colonos, casa para colono, curral de madeira serrada, troncos e seringa, embarcadouro com balança para pesar bovinos, instalações para equídeos com onze baias, dique para lavagem de veículos, casa de máquina forrageira, dez bebedouros automáticos, reservatório com capacidade para 100.000 litros, três barragens de terra e uma barragem de pedra e cimento, 30 km de cercas em arame farpado, instalações elétricas e outras benfeitorias; limitando-se ao norte com Júlio Gomes, ao sul com Eliezer Cavalcante, a leste com José Teixeira e Argemiro de Tal e a oeste com a BR-116 (Rio-Bahia). Matrícula nº 171 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cândido Sales/BA, em nome de Guiorley de Souza Teixeira. Conforme o laudo de avaliação, o imóvel encontra-se com as atividades produtivas paralisadas, com matos e capoeiras, sendo mantido por moradores que residem no local há cerca de três décadas. Ficará a cargo do arrematante a resolução de eventuais pendências de regularização do bem perante os órgãos competentes, inclusive quanto a georreferenciamento, CCIR/ITR, reserva legal e eventual ocupação do imóvel.

Matrícula: nº 171

Avaliação atualizada: R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), em 06/09/2024 – laudo de avaliação ID 462622611 (avaliação definitiva, art. 872, I, do CPC).

Lance inicial (1ª praça): R$ 1.500.000,00 – igual ou superior ao valor da avaliação.

Lance mínimo no 2º leilão (60% da avaliação): R$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

Ônus/restrições: Conforme certidão de inteiro teor da matrícula nº 171, expedida em 03/11/2026 (ID 386643620), constam: hipotecas cedulares de 1º e 2º graus em favor do Banco do Nordeste do Brasil S.A. (R-01/171 e R-03/171); penhoras averbadas em execuções fiscais movidas pelo INSS (1999), pela Fazenda Pública do Estado da Bahia (2003 e 2006) e pela Fazenda Nacional (2012); e indisponibilidades de bens averbadas em 2018, 2019 e 2022 (AV-12 a AV-18/171), por ordem da 24ª Vara Federal da Seção Judiciária da Bahia e de varas do trabalho de Salvador, ressalvados eventuais gravames supervenientes. Penhora nestes autos: Termo de Penhora de Imóveis, ID 407070627.

3 – DOS LANCES:

A recepção de lances iniciar-se-á no primeiro dia útil seguinte ao da publicação deste edital (art. 20 da Resolução nº 236, de 13 de julho de 2016, do CNJ) e perdurará até a data e hora acima designadas para o encerramento de cada praça. Os interessados deverão efetuar cadastro prévio no site www.patiorochaleiloes.com.br, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas em relação ao leilão, devendo, para tanto, aceitar os termos e condições nele informados.

Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será automaticamente prorrogado por 3 (três) minutos, sucessivamente, para viabilizar a participação de todos os interessados.

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 falhas na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Assim, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O licitante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não poderão ser anulados e/ou cancelados. O participante on-line poderá optar por registrar lance automático, oportunidade em que o sistema enviará ofertas automáticas conforme o incremento de cada lote, caso seu lance seja superado, até atingir o valor máximo previamente cadastrado.

Visitação: constitui ônus dos interessados, antes da participação no leilão, vistoriar o bem a ser apregoado. 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 de terceiros. Independentemente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

Arrematação frustrada: na eventualidade de a arrematação de determinado lote restar frustrada em razão do 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.

4 – DO PAGAMENTO:

O pagamento da arrematação deverá ser realizado pelo arrematante por meio de **Depósito Judicial**, à disposição do Juízo e vinculado ao(s) processo(s) de execução.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: a arrematação far-se-á, preferencialmente, mediante pagamento à vista, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** da realização do leilão (art. 884, IV, do CPC/2015), prevalecendo o lance à vista sobre eventuais propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do CPC).

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: nos termos do art. 895, I e II, do CPC, em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, admitir-se-á o parcelamento mediante proposta inserida diretamente no site antes do início do pregão de cada praça, observado que:

- **Imóveis:** o arrematante deverá pagar, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, a título de sinal, e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;
- as prestações serão mensais e sucessivas, no valor mínimo de R$ 1.000,00 cada, e ao valor de cada parcela será acrescido o índice de correção monetária IPCA;
- **caução para imóveis:** a integralização do lance será garantida por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, mediante averbação na respectiva matrícula no momento do registro da carta de arrematação;
- as propostas de pagamento parcelado não suspendem a realização do leilão (art. 895, § 6º, 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 a promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser 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 da Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

A não apresentação do comprovante de quitação da arrematação junto à Leiloeira, no prazo estabelecido, resultará no imediato chamamento do segundo melhor lance ou, em caso de lance único, na reabertura da fase de lances, sem prejuízo das penalidades cíveis e criminais aplicáveis ao proponente faltoso (art. 358 do Código Penal e arts. 186 e 927 do Código Civil).

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 do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, realizando-se, nesse caso, 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 à Leiloeira.

5 – PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:

Em caso de arrematação, a comissão devida à Leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lanço (art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016), no prazo de até **48 (quarenta e oito) horas** da realização do leilão, em conta própria da Leiloeira ou mediante boleto, com emissão de recibo a ser anexado aos autos do processo de execução.

Em caso de adjudicação, a comissão devida será de **2% (dois por cento)** sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo adjudicante.

Em caso de remição da dívida ou acordo após a publicação do edital, a comissão devida será de **2% (dois por cento)** sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo executado, a título de ressarcimento dos encargos havidos em razão do certame (art. 24 do Decreto nº 21.981/1932).

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante (art. 903, § 6º, do CPC/2015), a comissão da Leiloeira ser-lhe-á devida.

Eventual pedido de suspensão dos atos de alienação, formulado por qualquer parte ou interessado, será obrigatoriamente instruído, sob pena de não conhecimento e independentemente de ser a parte peticionante beneficiária da gratuidade judiciária, com a comprovação da quitação das despesas processuais relativas ao adiamento (valor a ser informado pela Leiloeira), por depósito judicial ou recibo de quitação subscrito pela Leiloeira.

Na hipótese de as tentativas de venda restarem negativas, sem que as despesas da Leiloeira tenham sido adiantadas, as despesas do auxiliar do juízo deverão ser suportadas pelo exequente, salvo se beneficiário de dispensa legal de preparo, uma vez que cabe ao credor promover os atos executórios necessários à satisfação do crédito, procedendo a eventual ressarcimento junto ao devedor.

6 – NÃO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

Aos pagamentos não efetuados no ato ou no prazo da alienação judicial aplicar-se-ão ao arrematante faltoso as penalidades da lei, que prevê, nos casos de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo, além da perda da comissão da Leiloeira (art. 39 do Decreto nº 21.981/1932). Aquele que ofertar lance e alegar, no ato, não dispor de meios de pagamento ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal: "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 dois meses a um ano, ou multa, além de pena correspondente à violência".

Além das penalidades acima, o arrematante estará sujeito às seguintes:

a) se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda dos valores pagos, voltando os bens a nova alienação judicial eletrônica, da qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (art. 897 do CPC);

b) a penalidade civil consiste na vedação de participação do arrematante remisso (art. 897 do CPC) em novo leilão.

7 – DA ARREMATAÇÃO:

Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira 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, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903, caput, do CPC).

A carta de arrematação conterá a descrição do bem, com remissão à sua matrícula e registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame. Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as providências e despesas necessárias à imissão na posse do bem, bem como ao registro da carta de arrematação, constituindo ônus do interessado verificar as condições e características do bem, não podendo alegar desconhecimento das condições e das regras deste leilão.

8 – DA DOCUMENTAÇÃO, DOS PRAZOS E DAS PROVIDÊNCIAS POSTERIORES À ARREMATAÇÃO:

A Leiloeira Pública Oficial e sua equipe não serão responsáveis por atrasos, pendências, omissões ou dificuldades relacionados à emissão, expedição, assinatura, disponibilização, análise, aprovação ou regularização de documentos e atos necessários à formalização e à efetivação da arrematação, quando tais ocorrências decorrerem de atos ou omissões do Juízo, de órgãos ou entidades públicas, de serventias extrajudiciais ou de terceiros, desde que não resultem de ação ou omissão imputável à própria Leiloeira ou à sua equipe.

Os prazos para expedição de carta de arrematação, mandados, alvarás, certidões e demais documentos, bem como para o cumprimento de determinações judiciais, registros, averbações, transferências e outras providências posteriores à arrematação, estarão sujeitos aos procedimentos, às exigências e aos prazos dos respectivos órgãos e entidades competentes, não podendo ser garantidos pela Leiloeira quando dependerem de atuação alheia à sua esfera de responsabilidade.

A Leiloeira e sua equipe não poderão ser responsabilizadas por prejuízos decorrentes exclusivamente de atrasos ou impedimentos dessa natureza, ressalvadas as hipóteses de falha ou descumprimento de obrigação que lhes seja diretamente imputável. A presente disposição não afasta o dever de prestar as informações cabíveis, encaminhar documentos sob sua responsabilidade e adotar as providências que efetivamente lhes competirem.

9 – DÍVIDAS E/OU ÔNUS SOBRE O BEM:

As dívidas de IPTU e/ou ITR existentes sobre o imóvel, bem como as despesas referentes ao resgate do foro e do laudêmio, quando houver, serão pagas pelo arrematante antes da obtenção da carta de arrematação.

Não será transferido ao arrematante eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel (art. 1.499, VI, do Código Civil). Nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Ainda, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

Ficarão a cargo do arrematante, ainda, as seguintes despesas:

I. as despesas cartorárias para registro da carta de arrematação, transferência e desmembramento, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, foro, laudêmio e demais tributos relativos à transferência;

II. os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados no Registro de Imóveis competente;

III. as eventuais despesas relativas a restrições impostas por zoneamento ou uso do solo, inclusive as decorrentes da legislação ambiental;

IV. demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras, registros e averbação de edificações e benfeitorias eventualmente irregulares, incluindo a regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso.

10 – OBSERVAÇÕES FINAIS:

Os bens são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda "ad corpus"), sendo apenas enunciativas as referências constantes deste edital; nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização e as despesas decorrentes.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (Resolução CNJ nº 236/2016).

I. Conforme determinação contida no art. 890 do Código de Processo Civil, "pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

   a) dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;

   b) dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estes já estejam encarregados; do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;

   c) dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

   d) dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;

   e) dos advogados de qualquer das partes."

II. Não será aceito lance que ofereça preço vil, considerando-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante deste edital (60% do valor da avaliação).

III. A Leiloeira Pública Oficial não se enquadra na condição de fornecedora, intermediária ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos, ocultos ou não, no bem alienado, bem como por reembolsos, indenizações, trocas ou consertos, em conformidade com a Resolução nº 236, de 13/07/2016, do CNJ.

IV. Ficam cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra atos expropriatórios, contidas no § 1º do art. 903 do CPC, será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º, do CPC/2015).

V. **INTIMAÇÕES:** ficam intimados, por meio deste edital, caso não tenham sido intimados pessoalmente, o espólio de GUIORLEY DE SOUZA TEIXEIRA (por seu inventariante e por seus advogados), a exequente LIVIA MOREIRA CARDOSO, o Juízo da 1ª Vara de Sucessões, Órfãos, Interditos e Ausentes da Comarca de Salvador (inventário nº 0560515-96.2018.8.05.0001), O Banco do Nordeste do Brasil S.A. e o Desenbanco – Banco de Desenvolvimento do Estado da Bahia S.A. (credores hipotecários), a Fazenda Nacional, o Estado da Bahia e o INSS (credores com penhora averbada), bem como os demais credores, juízos e titulares de direitos com constrições averbadas nas matrículas nºs 171 (art. 889 do CPC). A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o § 2º do art. 887 do CPC.

VI. E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital, que será publicado no site www.publicjud.com.br e afixado na forma da lei, no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico www.patiorochaleiloes.com.br, onde ocorrerá o leilão ao vivo na modalidade online.

GUSTAVO TELES VERAS NUNES, Diretor(a) de Secretaria.
Salvador/BA, 10 de Novembro de 2026.

_____

IVANA MONTENEGRO CASTELO BRANCO ROCHA
Leiloeira Pública Oficial
JUCEB – 18/902440-2