PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE IPIRÁ
2ª VARA DOS FEITOS RELATIVOS ÀS RELAÇÕES DE CONSUMO, CÍVEIS, COMERCIAIS E FAZENDA PÚBLICA
Fórum Prof. Jaime Junqueira Ayres, Ipirá - BA

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Excelentíssima Senhora Juíza de Direito CARLA GRAZIELA COSTANTINO DE ARAÚJO faz saber a quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento e possam interessar que, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil e na Resolução CNJ nº 236/2016, a Leiloeira Pública Oficial RAFAELA SANTOS RIBEIRO DO VALE, matrícula JUCEB nº 18/005133-4, por meio da plataforma eletrônica www.rafaelaribeiroleiloes.com.br, levará a público leilão os direitos possessórios descritos abaixo, conforme decisão de ID 550719897 e as condições deste edital.

PROCESSO: 0000230-54.2010.8.05.0106

CLASSE PROCESSUAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: PAULO JOSÉ GOMES SOARES

EXECUTADA: MARIA DE LOURDES SANTA ROSA SOUZA

LOCAL DO LEILÃO: **www.rafaelaribeiroleiloes.com.br**, exclusivamente na modalidade eletrônica.

DÉBITO DA AÇÃO: Não consta débito pecuniário atualizado individualizado; cumprimento de sentença de partilha.

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos possessórios sobre imóvel residencial urbano localizado na Rua Nelore (antiga Rua D), nº 51, Bairro Novo Horizonte, Ipirá/BA, em terreno de aproximadamente 150 m² (5 m de frente e 30 m de profundidade), com construção de aproximadamente 65 m², garagem sem acabamento, dois quartos, sala, cozinha, banheiro e demais dependências, conforme auto de avaliação ID 426541027. Trata-se de DIREITOS POSSESSÓRIOS, SEM MATRÍCULA IMOBILIÁRIA, não se anunciando transferência de domínio registrado. A extensão da posse alienada observará o título judicial de partilha e a decisão do Juízo.

ADVERTÊNCIA ESSENCIAL SOBRE A NATUREZA DOS DIREITOS: o imóvel não possui matrícula imobiliária identificada. A alienação recai sobre direitos possessórios, sem garantia de registro imediato de propriedade, de futura usucapião ou de regularização fundiária. Os interessados devem examinar previamente os autos, o imóvel, as condições físicas e possessórias e os custos ou riscos da eventual regularização.

AVALIAÇÃO HOMOLOGADA: R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), avaliação de janeiro de 2024, homologada em 06/08/2026.

LANCE MÍNIMO NO SEGUNDO LEILÃO: R$ 30.000,00 (trinta mil reais), correspondente a 50% da avaliação.

PRIMEIRO LEILÃO: 23 de novembro de 2026, com encerramento às 09h. Não será aceito lance inferior ao valor da avaliação.

SEGUNDO LEILÃO: 23 de novembro de 2026, com encerramento às 11h. Não será aceito lance inferior a R$ 30.000,00. Havendo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por igual período, de forma sucessiva, enquanto houver novos lances, nos termos da Resolução CNJ nº 236/2016.

DIREITOS POSSESSÓRIOS, AUSÊNCIA DE MATRÍCULA E PARTILHA

O objeto do certame são direitos possessórios sobre imóvel sem matrícula imobiliária identificada. Não há número de matrícula, titularidade registral ou averbação de penhora comprovados na documentação examinada. A arrematação não corresponde, por si, à aquisição de domínio registrado, ficando eventual regularização sujeita aos requisitos legais e à observância de direitos de terceiros.

A sentença proferida na ação originária reconheceu a partilha do imóvel entre PAULO JOSÉ GOMES SOARES e MARIA DE LOURDES SANTA ROSA SOUZA, em partes iguais. A destinação do produto da alienação observará o título judicial e as posteriores determinações do Juízo.

BAIXA DE ÔNUS E TRIBUTOS

Os efeitos da alienação sobre ônus, débitos tributários, terceiros e eventuais direitos reais serão submetidos ao Juízo, respeitada a natureza possessória do objeto. Não se garante baixa de ônus registrais, abertura de matrícula ou transferência de propriedade pelo simples auto de arrematação. Despesas e providências de eventual regularização deverão observar a legislação e a decisão judicial.

ESTADO DO BEM, VISITAÇÃO E RESPONSABILIDADE

Os direitos serão alienados no estado físico e possessório em que se encontram, sem garantia quanto à metragem, demarcação, confrontações, ocupação, benfeitorias, regularidade urbanística ou possibilidade de regularização. Constitui ônus do interessado examinar os autos e o imóvel antes de ofertar lance.

A Leiloeira atua como auxiliar da Justiça e mandatária do juízo, não sendo proprietária, possuidora, fornecedora ou comerciante do bem. Não responde por vícios, divergências, demora na transferência, necessidade de regularização, desocupação ou imissão na posse. A visitação será organizada mediante solicitação à equipe da Leiloeira, observadas as condições de acesso e a autorização constante da decisão.

HABILITAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Poderão oferecer lances pessoas físicas plenamente capazes e pessoas jurídicas regularmente constituídas, ressalvadas as vedações do art. 890 do CPC. O interessado deverá cadastrar-se e solicitar habilitação no site **www.rafaelaribeiroleiloes.com.br** com antecedência mínima de 24 horas, enviar os documentos exigidos e aceitar integralmente as regras da plataforma e deste edital.

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Falhas de conexão, equipamento, software ou acesso à internet do licitante não invalidam o certame. Os participantes deverão manter seus dados atualizados e permanecer disponíveis para contato durante e após o leilão.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

O cônjuge meeiro, coproprietário e demais titulares de preferência legal deverão cadastrar-se, habilitar-se previamente e informar documentalmente sua condição no site da Leiloeira. Em igualdade de condições, deverão igualar o maior lance e a forma de pagamento oferecida, observados os arts. 843, § 2º, e 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

PAGAMENTO À VISTA

A arrematação dar-se-á preferencialmente mediante pagamento imediato e à vista do preço, por guia de depósito judicial vinculada aos autos, no prazo de 24 horas após o encerramento, sob pena de desfazimento da arrematação e aplicação das sanções legais. A comissão da Leiloeira não está incluída no lance e será paga separadamente.

PAGAMENTO PARCELADO

Nos termos do art. 895 do CPC e da decisão de ID 550719897, admite-se proposta escrita para pagamento parcelado: no primeiro leilão, por valor não inferior a R$ 60.000,00; no segundo, por valor não inferior a R$ 30.000,00. A proposta deverá prever entrada mínima de 25% à vista e saldo em até 30 prestações mensais, com garantia adequada a ser apreciada pelo Juízo, tendo em vista a inexistência de matrícula imobiliária e a natureza possessória do objeto. A proposta à vista prevalece sobre a parcelada; entre propostas parceladas, o Juízo apreciará as condições mais vantajosas.

INADIMPLEMENTO

O atraso ou inadimplemento de qualquer parcela sujeitará o arrematante às consequências previstas no art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC, inclusive multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, além de resolução da arrematação ou execução do valor devido, conforme deliberação judicial.

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço até o limite do crédito, mas deverá depositar em 3 dias eventual diferença, caso o valor do bem exceda o crédito, nos termos do art. 892, § 1º, do CPC. A comissão da Leiloeira deverá ser paga integralmente.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da Leiloeira será de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) sobre o valor da arrematação dos direitos possessórios sobre imóvel, a cargo do arrematante, paga separadamente do preço, conforme decisão ID 550719897.

Conforme decisão de ID 550719897, eventual pedido de suspensão dos atos de alienação deverá observar as condições processuais nela fixadas, inclusive a previsão de indenização por desmobilização da Leiloeira no valor de R$ 1.500,00 por lote anunciado, sujeita à apreciação judicial. Caso frustrado o leilão, a decisão autoriza alienação por iniciativa particular pelo prazo de 90 dias, observadas as condições nela estabelecidas.

REMIÇÃO E ACORDO

Eventual acordo ou pedido de suspensão deverá ser apresentado nos autos antes da alienação, sujeito à apreciação judicial e às condições fixadas na decisão ID 550719897.

AUTO CARTA DE ARREMATAÇÃO E POSSE

Comprovados o pagamento do preço ou da entrada e da comissão, será lavrado o Auto de Arrematação na forma legal. A documentação expedida e os efeitos da arrematação referir-se-ão aos direitos possessórios alienados, sem garantia de transferência de domínio registrado. Eventual entrega ou imissão na posse deverá ser requerida nos autos e dependerá de ordem do Juízo.

PUBLICAÇÃO E INTIMAÇÃO

O presente edital será publicado no sítio www.rafaelaribeiroleiloes.com.br e pelos demais meios determinados pelo Juízo, com observância do art. 887 do CPC. Ficam cientificados o **exequente PAULO JOSÉ GOMES SOARES, a executada MARIA DE LOURDES SANTA ROSA SOUZA** e os demais interessados previstos no art. 889 do CPC, observada a intimação individual legalmente exigida, com antecedência mínima de cinco dias em relação à primeira data de venda.

Os interessados ficam cientificados de que poderão exercer os direitos processuais cabíveis nos prazos legais, observando-se a natureza de cumprimento de sentença de partilha e as determinações do Juízo.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Informações sobre cadastro, habilitação, visitação e participação poderão ser obtidas no site **www.rafaelaribeiroleiloes.com.br**, pelo telefone 71 99366-1988 e pelo e-mail atendimento@rafaelaribeiroleiloes.com.br . E, para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, expede-se o presente edital, que será publicado na forma da lei.

Ipirá/BA, data da assinatura eletrônica.

CARLA GRAZIELA COSTANTINO DE ARAÚJO

Juíza de Direito