

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE SALVADOR
8ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS DE CAUSAS COMUNS
FÓRUM DO IMBUÍ
Padre Casimiro Quiroga, 2403, Imbui – Salvador/BA
E-mail: ssa-8vsje-comuns@tjba.jus.br - Tel.: (71) 3372-7397

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz saber a todos os interessados, que será levado a LEILÃO, na modalidade **ELETRÔNICA**, o(s) bem(ns) penhorado(s), na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: dia **28 de julho de 2025, com encerramento às 13:00 horas**, por preço igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO:** dia **28 de julho de 2025, com encerramento às 16:00 horas**, a quem mais der, excetuando-se o preço vil, considerado para tal o preço inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, § único do CPC/2015).

REPASSE: *Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em REPASSE, em até 15 minutos após o encerramento do 2º leilão, com duração de 01:00 hora. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.*

No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

PROCESSO Nº. 0156384-12.2019.8.05.0001

TIPO DE AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE(S): CONDOMÍNIO VILLA PRIVILEGE (CNPJ 24.268.497/0001-91)

EXECUTADO(S): SYENE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – PROJETO ROTULA (CNPJ 09.193.748/0001-22)

TERCEIROS: BANCO ITAÚ S/A, DANIEL BARROS SILVA DE LEITE MIRANDA, HÉRCULES DA SILVA SOUZA, MARLON KELVIN ARAÚJO DO ROSÁRIO, MONIQUE MONIZ BARRETO PEREIRA, PATRIMONIAL CUNHA LTDA., PRISCILA RUAS PEDREIRA E RAIMARA KADIJA TELES PINHEIRO

LOCAL: Através do site www.leiloesjudiciaisbahia.com.br.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 1.275.383,24 (um milhão, duzentos e setenta e cinco mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte e quatro centavos), em 11 de abril de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº. 405 de porta e 696.483-4 de Inscrição Municipal, tipo 11, da torre T-2, "Vila das Cores", situado na Rua Raul Leite, nº. 1470, Condomínio Villa Privilege (Próximo a Rótula do Abacaxi), Vila Laura, Salvador/BA, composto de 03 (três) quartos, sala, varanda, circulação, suíte, quarto 01, quarto 02, sanitário suíte,

sanitário social, cozinha, área de serviço, quarto reversível, w.c. de serviço e patamar técnico, com área privativa de 86,100m², com 02 (duas) vagas de garagem cobertas de n.ºs. 002 e 003, pequenas e soltas, localizadas no pavimento G-1, cada uma com área privativa de 10,35m². Imóvel matriculado sob o n.º. 117.007 no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA.

AVALIAÇÃO: R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais), em 03 de agosto de 2023.

LANCE MÍNIMO DO 2º LEILÃO: R\$ 234.000,00 (duzentos e trinta e quatro mil reais).

DEPOSITÁRIO: SYENE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – PROJETO ROTULA, na pessoa de seu Representante legal.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

ÔNUS: Consta Hipoteca em favor do Itaú Unibanco S/A; Indisponibilidade nos Autos n.º 00001342-23.20145.05.0024, em trâmite na 24ª Vara do Trabalho de Salvador/BA; Indisponibilidade nos Autos n.º 0049909-37.2016.8.05.0001, em trâmite na 7ª VSJE do Consumidor de Salvador/BA; Indisponibilidade nos Autos n.º 0001284-55.2016.5.05.0022, em trâmite na 22ª Vara do Trabalho de Salvador/BA; Penhora nos Autos n.º 0541996-15.2014.8.05.0001, em favor de Michel Medina Cohen, em trâmite na 1ª Vara Cível e Comercial de Salvador/BA; Indisponibilidade nos Autos n.º 0563097-11.2014.8.05.0001, em trâmite na 8ª Vara dos Feitos Relativos as Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais de Salvador/BA; Indisponibilidade nos Autos n.º 0000884-06.2014.5.05.0024, em trâmite na 24ª Vara do Trabalho de Salvador/BA; Indisponibilidade nos Autos n.º 0536151-94.2017.8.05.0001, em trâmite na 1ª Vara Cível de Salvador/BA; Indisponibilidade nos Autos n.º 0554644-22.2017.8.05.0001, m trâmite na 21ª Vara dos Feitos Relativos as Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais de Salvador/BA; Indisponibilidade nos Autos n.º 0579663-98.2015.8.05.0001, em trâmite na 5ª Vara dos Feitos Relativos as Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais de Salvador/BA. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei n.º 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou

seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: PAULO CEZAR ROCHA TEIXEIRA, inscrito na JUCEB nº. 004627/00.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.leiloesjudiciaisbahia.com.br devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

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.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pelo Leiloeiro Oficial para o ajuste de proposta, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

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 as alienações judiciais eletrônicas.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista, através de depósito judicial no prazo de 5 dias (art. 892, CPC).

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.

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 lance (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 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.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter

diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9339, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@leiloesjudiciaisbahia.com.br.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.leiloesjudiciaisbahia.com.br e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

ARREMATACÃO: 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 deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC).

OBSERVAÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado **SYENE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - PROJETO ROTULA**, na pessoa de seu Representante Legal; Na qualidade de Credor Hipotecário o **BANCO ITAU S/A**, na pessoa de seu Representante Legal; E na qualidade de Terceiros Interessados **PATRIMONIAL CUNHA LTDA.**, na pessoa de seu Representante Legal; **DANIEL BARROS SILVA DE LEITE MIRANDA; HERCULES DA SILVA SOUZA; MARLON KELVIN ARAUJO DO ROSARIO; MONIQUE MONIZ BARRETO PEREIRA; PRISCILA RUAS PEDREIRA e RAIMARA KADIJA TELES PINHEIRO**, e seus respectivos cônjuges se casados forem, bem como os eventuais: terceiros interessados, depositários, coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos

expropriatórios contidas 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 na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Salvador, Estado da Bahia.

Salvador/BA, 27 de junho de 2025.

Eu, _____, Diretor(a), que o fiz digitar e subscrevi.

MÁRCIA DENISE MINEIRO SAMPAIO MASCARENHA
Juíza de Direito