



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS
3ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS
Fórum Epaminondas B. De Castro
Avenida Osvaldo Cruz, s/n, 1º andar, Cidade Nova
E-mail: ilheus-3vsj@tjba.jus.br | Tel: (73) 3234-3418

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara do Sistema dos Juizados Especiais de Ilhéus/BA, faz saber a quantos o presente virem ou dele conhecimento tiverem e possam interessar, com fulcro nos arts. 879 ao 903 do Novo CPC (Lei nº 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que o Leiloeiro nomeado **PAULO CEZAR ROCHA TEIXEIRA**, inscrito na JUCEB nº. **004627/00**, através da plataforma eletrônica www.leiloesjudiciaisbahia.com.br homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, levará a público a venda e arrematação, o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras a seguir:

PROCESSO: 0000285-67.2017.8.05.0103

TIPO DE AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE(S): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS BOSQUE DE ILHÉUS (CNPJ: 40.739.849/0001-04)

EXECUTADO(S): ALMIR SOUZA MURTA (CPF: 250.048.165-49)

PRIMEIRO LEILÃO: dia **05 de agosto 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 **15 de agosto de 2025, com encerramento às 13:00 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), exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

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 do Leilão Público ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS
3ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS
Fórum Epaminondas B. De Castro

Avenida Osvaldo Cruz, s/n, 1º andar, Cidade Nova
E-mail: ilheus-3vsj@tjba.jus.br | Tel: (73) 3234-3418

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

DÉBITOS DA AÇÃO: 42.243,96 (quarenta e dois mil, duzentos e quarenta e três reais e noventa e seis centavos, em 07 de fevereiro de 2024).

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Apartamento de nº 32 do bloco 12, no Bairro de Esperança, contendo 01 sala, 01 corredor, 03 quartos, 01 banheiro social, 01 varanda, área de serviço, dependência de empregada com banheiro, construído de concreto armado, piso de carpete e cerâmica, com sala, varanda, 03 (três) quartos, sanitário, cozinha, área de serviço e sanitário de empregada, com 73,94m² de área privativa, 25,00m² de estacionamento, 18,31m² de área de lazer, 81,83m² de área de uso comum e área total de 199,08m² e fração ideal do terreno de 0,173615. Inscrito na Prefeitura Municipal sob vº 36.588-2. Obs.: Imóvel fechado há mais de 10 anos. Matriculado sob o nº 13.938 no Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Ilhéus/BA.

AVALIAÇÃO: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em 20 de setembro de 2019, *atualizado para R\$ 167.392,33 (secenta e sete mil, trezentos e noventa e dois reais e trinta e três centavos), em junho de 2025.*

“No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada, até a data do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro Oficial no ato do leilão”.

LANCE MÍNIMO TOTAL NO 2ª LEILÃO: R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), *sendo o valor atualizado R\$ 100.435,40 (cem mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e quarenta centavos).*

DEPOSITÁRIO: ALMIR SOUZA MURTA, Rua Luiz Viana, nº 60, Centro, Ilhéus/BA.

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: Conforme descrição acima.

ÔNUS: Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS
3ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS
Fórum Epaminondas B. De Castro

Avenida Osvaldo Cruz, s/n, 1º andar, Cidade Nova
E-mail: ilheus-3vsj@tjba.jus.br | Tel: (73) 3234-3418

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 C.T.N. 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.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo 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.

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(a) 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.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS
3ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS
Fórum Epaminondas B. De Castro

Avenida Osvaldo Cruz, s/n, 1º andar, Cidade Nova
E-mail: ilheus-3vsj@tjba.jus.br | Tel: (73) 3234-3418

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, 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, ao 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. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição de registro de cadastro de proteção ao crédito.

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 esta 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.

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 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.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS
3ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS
Fórum Epaminondas B. De Castro

Avenida Osvaldo Cruz, s/n, 1º andar, Cidade Nova
E-mail: ilheus-3vsj@tjba.jus.br | Tel: (73) 3234-3418

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.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

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.

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.

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% 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% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS
3ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS
Fórum Epaminondas B. De Castro

Avenida Osvaldo Cruz, s/n, 1º andar, Cidade Nova
E-mail: ilheus-3vsj@tjba.jus.br | Tel: (73) 3234-3418

III - Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 2,5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

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.

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.

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 § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS
3ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS
Fórum Epaminondas B. De Castro

Avenida Osvaldo Cruz, s/n, 1º andar, Cidade Nova
E-mail: ilheus-3vsj@tjba.jus.br | Tel: (73) 3234-3418

é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@leiloesjudiciaisbahia.com.br.

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. Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 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. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, **não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.** Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

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.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o Executado **ALMIR SOUZA MURTA** e seu cônjuge se casado for; bem como os eventuais: 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 porventura 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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS
3ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS
Fórum Epaminondas B. De Castro
Avenida Osvaldo Cruz, s/n, 1º andar, Cidade Nova
E-mail: ilheus-3vsj@tjba.jus.br | Tel: (73) 3234-3418

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. O Leiloeiro, 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. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.leiloesjudiciaisbahia.com.br

Ilhéus/BA, 20 de junho de 2025.

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

THÉA CRISTINA MUNIZ CUNHA SANTOS
Juíza de Direito