



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
7ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. Qd1 Lt1-10, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7397 | E-mail: ssa-7vsje-comuns@tjba.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 7ª Vara do Sistema dos Juizados Especiais de Causas Comuns da Comarca de Salvador, Estado da Bahia.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que o Leiloeiro nomeado, PAULO CÉZAR ROCHA TEIXEIRA, matriculado na JUCEB sob nº. 4627/00, através da plataforma eletrônica www.leiloesjudiciaisbahia.com.br, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº. 0000940-59.2014.8.05.0001 - CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESMERALDA (CNPJ: 40.554.271/0001-03)

EXECUTADO: CHARLES PEREIRA DE ASSIS (CPF: 878.842.165-15)

DATAS: 1º Leilão no dia 27/01/2026, com encerramento às 11:00 horas, quando somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 06/02/2026, com encerramento às 11:00 horas, quando serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em “repasse”, por um período adicional de 1 (uma) hora, em até 15 minutos após o término do pregão de todos os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
7ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. Qd1 Lt1-10, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7397 | E-mail: ssa-7vsje-comuns@tjba.jus.br

lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 117.215,32 (cento e dezessete mil, duzentos e quinze reais e trinta e dois centavos), em 19 de agosto de 2024, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 322. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Apartamento de nº 302 da porta e 450149-05 de inscrição Municipal, integrante do "EDIFÍCIO ESMERALDA " integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRAS DO VALE, situado à Av. Mário Leal Ferreira, 430, no subdistrito de Brotas, desta capital, composto de sala, dois quartos, sanitário social, circulação, área de serviço, cozinha, quarto e WC de empregada, com área privativa de 59,77m² e área construída de 52,42m² com fração ideal de 0,0024% sobre o terreno próprio, compreendendo estacionamento, caminhos e passagens, áreas verdes, recreação e esportes e área ocupada com o centro comunal, possuindo ainda uma fração ideal de 0,0133% sobre a área de projeção do Edifício, área essa com 276,00m² e sobre as áreas comuns do mesmo, vestíbulos, corredores, escadas, caixa d'água, casa de força, elevadores, playground, hall, etc. edificado dito prédio na área de terreno com 26.321,00m². OBS: Conforme consta em Auto de Avaliação protocolado em id. 165926970, o referido imóvel se encontra em bom estado de conservação. Obs.: O apartamento se encontra em bom estado de conservação. Inscrição Imobiliária Municipal nº. 450.149-05. Imóvel matriculado sob o nº. 62.775 no Cartório de Registro do 3º Ofício de Imóveis da Comarca de Salvador/BA. Obs.: **O imóvel pertence a Sra. ELIDETE BARBOSA DOS SANTOS ARAÚJO, CPF: 794.496.625-68.**

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrito acima.

AValiação: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), em 13 de outubro de 2024..

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
7ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. Qd1 Lt1-10, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7397 | E-mail: ssa-7vsje-comuns@tjba.jus.br

DEPOSITÁRIO(A): Não informado.

ÔNUS: Consta averbado penhora nos autos do processo nº 0778889-55.2013.8.05.0001, em favor do município de Salvador/BA, em trâmite na 10ª Vara da Fazenda Pública de Salvador, Bahia; Penhora nos autos do processo nº 0179205-10.2019.8.05.0001, em favor do Condomínio Edifício Residencial Esmeralda, em trâmite na 3ª VSJE de Causas Comuns da Comarca 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 leilado 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 transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
7ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. Qd1 Lt1-10, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7397 | E-mail: ssa-7vsje-comuns@tjba.jus.br

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.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.leiloesjudiciaisbahia.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
7ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. Qd1 Lt1-10, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7397 | E-mail: ssa-7vsje-comuns@tjba.jus.br

regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada**.

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, aplicando-se por analogia 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.

LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **PAULO CÉZAR ROCHA TEIXEIRA**, JUCEB sob nº. 4627/00, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: 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.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
7ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. Qd1 Lt1-10, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7397 | E-mail: ssa-7vsje-comuns@tjba.jus.br

financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

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 devido ao Leiloeiro.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devido 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 Leiloeiro devido.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
7ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. Qd1 Lt1-10, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7397 | E-mail: ssa-7vsje-comuns@tjba.jus.br

valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

OBS.: Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

LANCES: 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, 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.

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 ao Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
7ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. Qd1 Lt1-10, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7397 | E-mail: ssa-7vsje-comuns@tjba.jus.br

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.

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). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

CONDIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro 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. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, 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. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
7ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. Qd1 Lt1-10, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7397 | E-mail: ssa-7vsje-comuns@tjba.jus.br

contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados **CHARLES PEREIRA DE ASSIS** e seu(a) cônjuge se casado(a) for, **ELIDETE BARBOSA DOS SANTOS ARAÚJO**, na qualidade de Proprietária do Imóvel, e 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 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. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: **www.leiloesjudiciaisbahia.com.br**.

Nesta Cidade e Comarca de Salvador/BA, em 04 de dezembro de 2025.

RENATA MIRTES BENZANO DE CERQUEIRA
JUÍZA DE DIREITO