



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
4ª VARA DOS SISTEMAS DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Fórum Imbuí, Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. 2403, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7446 | E-mail: ssa-4vsje-comuns@tjba.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara dos Sistemas 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:

1º Leilão no dia **03/03/2026, com encerramento às 13:00 horas**. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento, por valor 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 **2º Leilão** no dia **13/03/2026, com encerramento às 13:00 horas**, quando serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) da avaliação, **exceto nos casos onde há 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 “repasso”, por um período adicional de 1 (uma) hora, em até 15 minutos após o término do pregão de todos os 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. **LOCAL:** Através do site www.leiloesjudiciaisbahia.com.br. **PROCESSO Nº.** 0076105-34.2022.8.05.0001 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAR DE MIKONOS (CNPJ: 05.149.338/0001-23), move em face de ALICE LEONOR VIANA MAGARÃO (CPF: 247.175.415-53). **BEM(NS):** Apartamento de 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR

4ª VARA DOS SISTEMAS DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS

Fórum Imbuí, Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. 2403, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400

Fone: (71) 3372-7446 | E-mail: ssa-4vsje-comuns@tjba.jus.br

pavimentos de porta nº 902 do EDIFÍCIO MAR DE MIKONOS, situado na Rua Barão de Loreto, nº.32, Graça, no subdistrito de Vitória, Salvador. Sendo o 1º pavimento composto de: living com 24,00 m², hall com 3,90 m², suíte com 13,03 m², sanitário da suíte com 3,85 m², sanitário social com 3,85 m², quarto com 11,05 m², cozinha com 9,03 m², área de serviço com 3,60 m², quarto de empregada com 5,00 m², WC de empregada com 1,45 m², escada de acesso para cobertura (escada larga em alvenaria, com corrimão). O segundo pavimento é composto por sala de estar com 20,60 m², lavabo com 2,28 m², gabinete com 5,65 m², suíte com 11,95 m², sanitário com 3,70 m², terraço com 13,00 m², deck com 15,35 m², e piscina com 6,00 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 49,9245 m, estando vinculada a dita unidade três vagas de garagem identificadas pelos números 11, 18, e 19, da G-I, o referido prédio encontra-se edificado em uma área de terreno próprio com 600,00 m². Imóvel matriculado sob o nº 46.762, e cadastrado na inscrição municipal nº 558.853-7.

DESCRIÇÃO CONSTANTE NA CERTIDÃO DE AVALIAÇÃO: Apartamento de cobertura de dois pavimentos, sendo o primeiro pavimento composto de: sala, 2 quartos, sendo uma suíte e um banheiro social, cozinha e dependência completa. O acesso para o pavimento superior é feito através de uma escada larga em alvenaria com corrimão. O pavimento superior é composto de uma sala ampla, 1 suíte com home, 1 lavabo e área externa com piscina, deck, área livre, casa de bomba. Ampla vista, bem ventilado, em perfeito estado. Área total 160m². Vinculam-se ao apartamento três vagas de garagem, sendo duas soltas. Prédio com salão de festa, sauna, academia, elevadores, portaria vinte e quatro horas, todo gradeado, fachada em pintura e pastilha em perfeito estado. **AVALIAÇÃO:** R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais), em 29 de outubro de 2024. **LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO:** R\$ 882.000,00 (oitocentos e oitenta e dois mil reais). **DEPOSITÁRIO(A):** ALICE LEONOR VIANA MAGARÃO. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 229.524,64 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e vinte e quatro reais e sessenta e quatro centavos), em 25 de setembro de 2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada em evento 152,1. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a cargo do exequente disponibilizar nos autos. **ÔNUS:** Eventuais constantes na matrícula imobiliária. **VENDA DIRETA:** Negativo o leilão, fica autorizada a venda direta, nas regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR

4ª VARA DOS SISTEMAS DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS

Fórum Imbuí, Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. 2403, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400

Fone: (71) 3372-7446 | E-mail: ssa-4vsje-comuns@tjba.jus.br

mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, fechada em ciclos de 15 dias cada. Tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC. Quem pretender arrematar, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site do leiloeiro, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. 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. **PAGAMENTO:** À vista, pelo arrematante através de guia de depósito judicial, no prazo de 05 (cinco) dias da realização do leilão. **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. Frustrada a arrematação por 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. **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% (dois e meio por cento) 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% (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. III – Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
4ª VARA DOS SISTEMAS DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Fórum Imbuí, Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. 2403, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7446 | E-mail: ssa-4vsje-comuns@tjba.jus.br

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. Informações: Através do telefone 0800-707-9339, Chat no site do leiloeiro e/ou e-mails contato@leiloesjudiciaisbahia.com.br.

O presente Edital estará disponível na íntegra no site www.leiloesjudiciasbahia.com.br.

Ficam desde logo intimados os executados ALICE LEONOR VIANA MAGARAO e seu(a) cônjuge se casado(a) 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 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. 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. Salvador/BA, 09 de fevereiro de 2026. Eu, Juanito Carlos O Santos, Diretor(a), que o fiz digitar e subscrevi.

JUSTINO FARIAS
JUIZ DE DIREITO