



Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
PODER JUDICIÁRIO
SALVADOR
2ª VSJE DE CAUSAS COMUNS (VESPERTINO) - PROJUDI

PADRE CASIMIRO QUIROGA, 2403, 1º ANDAR (FÓRUM IMBUÍ), IMBUÍ - SALVADOR
ssa-2vsje-comuns@tjba.jus.br| **Funcionamento:** 13:00 às 19:00 - Tel.: (71) 3372-7343

Processo Número: 0027485-35.2015.8.05.0001

Exequente:
CONDOMINIO RESIDENCIAL JORGE AMADO

Executado(a):
PATRIMONIAL NASSER BORGES LTDA

EDITAL DE LEILÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª 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, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº. 0027485-35.2015.8.05.0001 ç CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL JORGE AMADO (CNPJ: 00.926.185/0001-60)

EXECUTADO: PATRIMONIAL NASSER BORGES LTDA (CNPJ: 33.800.491/0001-04)

TERCEIRO INTERESSADO: ANA CRISTINA BORGES SOUZA; ELIANE MARIA BORGES SCHRIEFER; ITAU UNIBANCO S A; REGINA AUGUSTA BORGES WECKERLE

DATAS: 1º Leilão no dia 15/04/2026, com início às 13:30 horas, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, os bens serão novamente apregoados em 2º Leilão no dia 29/04/2026, com início às 13:30 horas, quando serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há copropriedade.

LOCAL: Auditório do Fórum Regional do Imbuí, Rua Padre Casimiro Quiroga, 2403, Imbuí, Salvador/BA.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 150.228,95 (cento e cinquenta mil, duzentos e vinte e oito reais e noventa e cinco centavos), em 12 de agosto de 2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada em evento 330.1. 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 102, Tipo A, no Edifício Gabriela, integrante do Residencial Jorge Amado, situado na Rua C do Loteamento Morro das Vivendas, no Bairro do Rio Vermelho, subdistrito de Amaralina, zona urbana de Salvador, constituído de um living de 18,97 m², uma varanda de 390 m², uma circulação de 1,00 m², uma suíte de 10,32 m², um quarto de 0,05 m², um quarto de 5,70 m²(reversível), um sanitário suíte de 2,70 m², um sanitário social com lavabo de 3,08 m² e uma cozinha de 1,65 m², com área privativa de 74,50 m² e fração ideal de 36,405688. Edificado na área de terreno próprio com um total de 2.014,00 m², medindo de frente 65,00 m em linha curva para a citada rua, 35,50 m do lado esquerdo limitando-se com o lote 28, 28,50 m do lado direito limitando-se com o lote 32 e ao fundo com 58,70 m em linha quebrada com dois segmentos limitando-se com o lote área remanescente da Fazenda Santa Cruz, área essa formada pela unificação jurídica dos lotes 29, 30 e 31, da quadra A, do Loteamento Morro das Vivendas. Imóvel matriculado na certidão originária sob o nº 14.351 no 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrito acima.

AVALIAÇÃO: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), em 24 de agosto de 2018. Atualizado para R\$ 384.504,53 (trezentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e quatro reais e cinquenta e três centavos), em 17 de março de 2026.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 288.378,40 (duzentos e oitenta e oito mil, trezentos e setenta e oito reais e quarenta centavos).

DEPOSITÁRIO(A): NÃO INFORMADO.

ÔNUS: Penhora nos autos do processo nº 0825688-93.2012.8.05.0001, em favor da Fazenda Pública, em trâmite na 10ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Salvador/BA; débitos de IPTU no valor total de R\$ 19.232,98 (dezenove mil, duzentos e trinta e dois reais e noventa e oito centavos), na data de 20 de fevereiro de 2025. 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 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.

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.

LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, PAULO CÉZAR ROCHA TEIXEIRA, JUCEB sob nº. 4627/00.

LEILÃO NA MODALIDADE PRESENCIAL: Quem pretender arrematar ditos bens deverá comparecer no local, no dia e na hora mencionados, ficando ciente de que os arrematantes deverão depositar à disposição do Juízo o valor da arrematação, via depósito Judicial, no prazo de 3 dias contados da data da oferta, seguindo as demais regras da forma de pagamento escolhida para cada arrematação. Na eventualidade de ser frustrada, no próprio leilão, a arrematação de determinado lote, por não atendimento pelo arrematante de requisito necessário, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou. 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 os leilões

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade 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 3 (três) dias da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

ARREMATACÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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. 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, 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.

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 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 do e-mail contato@leiloesjudiciaisbahia.com.br.

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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).

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

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados PATRIMONIAL NASSER BORGES LTDA NAS PESSOAS DE SEUS SÓCIOS GERENTES, ELIANE MARIA BORGES SCHRIEFER, AUGUSTO NASSER BORGES NETO, REGINA AUGUSTA BORGES WECKERLE, ANA CRISTINA BORGES SOUZA, 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, ITAÚ UNIBANCO S/A na pessoa de seu representante legal, 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.

Nesta Cidade e Comarca de Salvador/BA, em 20 de março de 2026.

Bela. VERA LIMA ALMEIDA
Secretária

JOÃO BATISTA PEREZ GARCIA MORENO NETO
Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA PEREZ GARCIA MORENO NETO
Código de validação do documento: af5e872e a ser validado no sítio do PROJUDI - TJBA.