



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Subseção Judiciária de Eunápolis-BA
Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Eunápolis-BA

PROCESSO: 0000233-34.2016.4.01.3310
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)
EXEQUENTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF
EXECUTADO: BENEDITO FERREIRA SANTOS

DECISÃO

EDITAL DE LEILÃO

Com base no Art. 730 do CPC/2015, **determino a realização de leilão público para alienação** do (s) bem (ns) penhorado (s) nos presentes autos (**Auto de Penhora/Reavaliação ID 2157216304**).

Esta decisão servirá como **EDITAL DE LEILÃO**, a ser publicado na imprensa oficial.

DATAS: Designo a realização do **1º Leilão no dia 20/05/2026 com encerramento às 09:00h**, onde 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, no dia 20/05/2026, com encerramento às 11:00h**, onde serão aceitos lances com **no mínimo 60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais, serão acrescidos 03 minutos para o término do leilão.

LOCAL: O leilão será realizado, **exclusivamente na modalidade eletrônica**, através do site **www.leiloesjudiciaisbahia.com.br**.

DESIGNAÇÃO DO LEILOEIRO: Designo o senhor **PAULO CEZAR ROCHA TEIXEIRA**, matrícula **JUCEB nº. 004627/00**, para atuar como **Leiloeiro no presente feito**, nos termos do art. 883 do CPC e art. 2º da Resolução CNJ nº. 236, de 13 de julho de 2016.

Estabeleço a **comissão do Leiloeiro designado no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação**, em atenção ao disposto no art. 884, § único, do CPC e art. 7º da Resolução CNJ nº. 236, de 13 de julho de 2016, 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.

O Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz Federal da Vara Federal Cível e Criminal da Subseção Judiciária de Eunápolis – Seção Judiciária da Bahia 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 sob nº. 004627/00,



através da plataforma eletrônica www.leiloesjudiciaisbahia.com.br, levará a público a venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir:

BEM: IMÓVEL RURAL DENOMINADO "FAZENDA FERNANDA", situado na Margem direita do Rio Pardo, no município de Mascote-BA, com uma área total de 44.96a. (quarenta e quatro hectares e noventa e seis ares) de terras próprias, registrado sob R-04 da matrícula 3.852.

AVALIAÇÃO: R\$ 528.000,00 (QUINHENTOS E VINTE E OITO MIL REAIS) , em 04/11/2024

DEPOSITÁRIO: BENEDITO FERREIRA SANTOS - CPF: 114.583.995-91

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$, em XXXXXXXXXX.

DILIGÊNCIAS A SEREM REALIZADAS PELO LEILOEIRO: Caberá ao Leiloeiro divulgar a realização do leilão nos meios típicos dos mercados dos respectivos bens (tais como: outdoors, jornais, classificados, internet, sites de ofertas, mailing, redes sociais etc.), informando o site da internet e o que mais for necessário para o leilão eletrônico. O leiloeiro nomeado está autorizado a: 1) constatar a atual situação do bem penhorado, bem como fotografá-lo para melhor divulgação do ato, valendo a cópia assinada dessa decisão como mandado de constatação; 2) caso seja necessário, o leiloeiro poderá solicitar auxílio policial para o cumprimento dos seus deveres.

Para a realização do ato, fixo as condições aplicáveis, com base no § 1º do art. 880 e no art. 885 CPC/2015.

INTIMAÇÃO: Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s), **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. 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.

REGRAS GERAIS DO LEILÃO

O leilão será na modalidade exclusivamente eletrônica, devendo o Leiloeiro adotar as providências previstas nos artigos 884 e seguintes do CPC.

O executado será intimado do leilão por meio do seu advogado. Caso o executado não tenha procurador constituído nos autos, será intimado por carta com aviso de recebimento destinada ao endereço constante do processo ou do sistema informatizado da Justiça, ou por Oficial de Justiça



(CPC/2015, art. 889, I). Caso frustrado esses meios, o executado será tido por intimado pela publicação deste Edital na imprensa oficial (CPC/2015, art. 889, parágrafo único).

O coproprietário, meeiro ou titular de outro direito sobre o bem (credor hipotecário, credor fiduciário, promitente comprador com contrato registrado na matrícula etc) também deverão ser intimados do leilão através de carta com aviso de recebimento dirigida ao endereço disponível no processo ou constante do sistema informatizado da Justiça instruída com cópia desta decisão e/ou do edital de leilão. Caso frustrada a intimação postal, deverão ser intimados por Oficial de Justiça ou Carta Precatória.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

Será devido ao Leiloeiro Oficial:

I - Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante;

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, serão pagos ao Leiloeiro Oficial, a título de ressarcimento, as despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, valores esses a serem pagos pela parte executada;

III - Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% sobre o valor da arrematação, a ser pago 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 designada 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.

Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo o Leiloeiro observar as restrições dos incisos do art. 890 do CPC/2015.

A arrematação far-se-á com depósito à vista ou conforme prevê o art. 895 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).

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

I – Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

II – Veículos: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses;

III – Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

IV – Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária da poupança;

V – Caução para imóveis: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o



próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

VI – Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: Seguro garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação;

Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

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).

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).

MEAÇÃO: 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.

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.

LANCES: 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 lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo,



sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Na eventualidade da arrematação de determinado lote restar frustrada devido ao 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.

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.

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

O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediador, 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 troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o DETRAN, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o DETRAN. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o veículo, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do veículo, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as Varas e o Detran para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do leiloeiro.

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.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta do(s)



bem(ns) penhorado(s) a qualquer interessado, **por valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação**, somente pela internet, no site indicado pelo(a) Leiloeiro(a), observando-se os delineamentos fixados e as seguintes condições:

- a) o prazo para os Leiloeiros promoverem a venda direta é de 60 (sessenta dias) 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;
- b) será admitido o parcelamento da venda de veículos automotores em geral em 06 (seis) parcelas iguais e sucessivas, vencendo a primeira 30 (trinta) dias depois de concretizada a venda, acrescidas da Taxa SELIC;
- c) o pagamento das parcelas deverá ser feito mediante depósito judicial em conta vinculada a este processo e aberta quando do primeiro recolhimento;
- d) o veículo será gravado com penhor e/ou restrição à venda no RENAJUD;
- e) a venda direta de imóveis poderá ser realizada de forma parcelada, ao final do prazo, o maior lance recebido ficará sujeito a homologação do juízo.

Restando inviabilizada a venda direta dos bens penhorados (caso, por exemplo, de bens inservíveis, sucata ou sem colocação em mercado), propostas de compra por valores inferiores a esses balizamentos poderão ser submetidas à apreciação judicial para provimento específico.

Na eventualidade de ser frustrada, no próprio leilão ou na Venda Direta, 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.

Procedam-se as comunicações necessárias, inclusive ao Leiloeiro, oportunizando-se vista dos autos.

Intimem-se. Cumpra-se.

EUNÁPOLIS, data no rodapé.

(assinado eletronicamente)
PABLO BALDIVIESO
JUIZ FEDERAL TITULAR

