



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE ITABUNA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS

Fórum Módulo 2, 2º Andar, Rua A, nº. s/n, Nossa Senhora das Graças, Itabuna/BA, CEP: 45601-572

Fone: (73) 3214-0969 | E-mail: itabuna-2vsj@tjba.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara do Sistema dos Juizados Especiais da Comarca de Itabuna, 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. 004627/00, 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. 0005439-94.2021.8.05.0113 - CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL AURORA (CNPJ: 24.714.157/0001-47)

EXECUTADO: ELIAKIM ARAUJO ARANHA (CPF: 032.230.375-35)

TERCEIRO INTERESSADO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

DATAS: 1º Leilão no dia 15/06/2026, com encerramento às 09:00 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 verificados lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **2º Leilão no dia 15/06/2026, com encerramento às 11:00 horas**, quando serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, **exceto nos casos onde há copropriedade**. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE ITABUNA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS

Fórum Módulo 2, 2º Andar, Rua A, nº. s/n, Nossa Senhora das Graças, Itabuna/BA, CEP: 45601-572

Fone: (73) 3214-0969 | E-mail: itabuna-2vsj@tjba.jus.br

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.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 20.227,64 (vinte mil, duzentos e vinte e sete reais e sessenta e quatro centavos), em 11 de julho de 2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 301. 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): Direitos aquisitivos do devedor fiduciante sobre: Apartamento 103 (1º andar) do Bloco 24, situado na Rua Josefa Soares, 1.349, Residencial Aurora SPE – Etapa II, Bairro Daniel Gomes, nesta Cidade de Itabuna/BA, composto por sala, circulação, sanitário social, quarto 1, quarto 2 (suíte), sanitário (suíte), cozinha e área de serviço. Área privativa do apartamento: 50,50m² (cinquenta metros e cinquenta centímetros quadrados); área de uso comum (correspondendo a 01 guarita com 01 administração; 01 sala de vigilante e sanitário; 01 depósito de lixo; 01 centro comunitário composto de salão de eventos, hall, bar, sanitário masculino e feminino; 01 deck com piscina; 01 play ground descoberto; 01 parque infantil e 01 campo de futebol society); 5,89m² (cinco metros e oitenta e nove centímetros quadrados); área total construída: 56,39m² (cinquenta metros e trinta e nove centímetros quadrados); Fração ideal do solo: 0,00208%; área equivalente do terreno: 122,46m² (cento e vinte e dois metros e quarenta e seis centímetros quadrados), do terreno que mede 58.783,05 m² (cinquenta e oito mil, setecentos e oitenta e três metros e cinco centímetros quadrados); e vaga de garagem privativa e descoberta (nº 225). Obs.: Topografia dentro do nível da Rua principal (condomínio); frente, paredes laterais externas, paredes internas, laje, alvenaria e instalações sanitárias em bom estado de conservação. Presença de piso solto (cerâmica), em face de esquecimento de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE ITABUNA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS**

Fórum Módulo 2, 2º Andar, Rua A, nº. s/n, Nossa Senhora das Graças, Itabuna/BA, CEP: 45601-572

Fone: (73) 3214-0969 | E-mail: itabuna-2vsj@tjba.jus.br

torneira d'água aberta durante ausência dos moradores. Acesso principal pela Avenida Pedro Jorge (tráfego de coletivos urbanos), a qual é asfaltada, de maior fluxo de pedestres e veículos. Acesso secundário pela Rua Josafá Soares a qual é de "terra batida coberta por cascalho", de médio fluxo de veículos e pedestres. Inscrição Imobiliária nº 01.04.655.0473.007. Imóvel matriculado sob o nº 16.852 no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Itabuna/BA.

Obs.1: O objeto do leilão são os direitos aquisitivos do devedor fiduciante sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária.

Obs.2: O arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do executado perante a credora fiduciária, nos termos do contrato de alienação fiduciária.

Obs.3: A transferência de propriedade do imóvel ao arrematante somente ocorrerá após a quitação integral do saldo devedor, atualmente no valor de R\$ 134.347,49 (cento e trinta e quatro mil, trezentos e quarenta e sete reais e quarenta e nove centavos), ressalvadas futuras atualizações.

Obs.4: O lance mínimo admissível deverá ser suficiente para cobrir integralmente o crédito fiduciário e, na sequência, o crédito exequendo, conforme valores atualizados constantes nos autos

Obs.5: Em caso de arrematação, o produto obtido com a alienação judicial deverá ser destinado, em primeiro lugar à quitação integral do débito junto à Credora Fiduciária, destinando-se eventual excedente à satisfação do crédito exequendo.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima

AVALIAÇÃO: R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), em 21 de setembro de 2022.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

DEPOSITÁRIO(A): ELIAKIM ARAÚJO ARANHA, Residencial Aurora (apto. 103, BL 24), Rua Josefa Soares, 1349, Daniel Gomes, Itabuna/BA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE ITABUNA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS

Fórum Módulo 2, 2º Andar, Rua A, nº. s/n, Nossa Senhora das Graças, Itabuna/BA, CEP: 45601-572

Fone: (73) 3214-0969 | E-mail: itabuna-2vsj@tjba.jus.br

ÔNUS: Consta Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Obs.: Conforme demonstrativo de débitos juntado pela Caixa Econômica Federal em *id.* 176906035 – *Pág.* 252, consta um débito no valor de R\$ R\$ 134.347,49 (cento e trinta e quatro mil, trezentos e quarenta e sete reais e quarenta e nove centavos), ressalvadas futuras atualizações, referente a Alienação Fiduciária.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE ITABUNA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS

Fórum Módulo 2, 2º Andar, Rua A, nº. s/n, Nossa Senhora das Graças, Itabuna/BA, CEP: 45601-572

Fone: (73) 3214-0969 | E-mail: itabuna-2vsj@tjba.jus.br

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 regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE ITABUNA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS

Fórum Módulo 2, 2º Andar, Rua A, nº. s/n, Nossa Senhora das Graças, Itabuna/BA, CEP: 45601-572

Fone: (73) 3214-0969 | E-mail: itabuna-2vsj@tjba.jus.br

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. 004627/00, 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 financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE ITABUNA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS

Fórum Módulo 2, 2º Andar, Rua A, nº. s/n, Nossa Senhora das Graças, Itabuna/BA, CEP: 45601-572

Fone: (73) 3214-0969 | E-mail: itabuna-2vsj@tjba.jus.br

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).

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE ITABUNA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS**

Fórum Módulo 2, 2º Andar, Rua A, nº. s/n, Nossa Senhora das Graças, Itabuna/BA, CEP: 45601-572

Fone: (73) 3214-0969 | E-mail: itabuna-2vsj@tjba.jus.br

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.

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

I – Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor devido a parte exequente, a ser pago por quem lhe der causa.

II – Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III – Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE ITABUNA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS

Fórum Módulo 2, 2º Andar, Rua A, nº. s/n, Nossa Senhora das Graças, Itabuna/BA, CEP: 45601-572

Fone: (73) 3214-0969 | E-mail: itabuna-2vsj@tjba.jus.br

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.

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 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). 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 da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800 500 9961, Chat no site do Leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE ITABUNA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS

Fórum Módulo 2, 2º Andar, Rua A, nº. s/n, Nossa Senhora das Graças, Itabuna/BA, CEP: 45601-572

Fone: (73) 3214-0969 | E-mail: itabuna-2vsj@tjba.jus.br

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

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados ELIAKIM ARAUJO ARANHA e seu(a) cônjuge se casado(a) for; O Credor Fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, na pessoa de seu Representante Legal, 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE ITABUNA
2ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS**

Fórum Módulo 2, 2º Andar, Rua A, nº. s/n, Nossa Senhora das Graças, Itabuna/BA, CEP: 45601-572

Fone: (73) 3214-0969 | E-mail: itabuna-2vsj@tjba.jus.br


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 Itabuna/BA, em 20 de maio de 2026.

**JOSÉ ONOFRE ALVES JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO**

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis**REGISTRO
GERAL****— LIVRO 2 —****SERVIÇO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE ITABUNA-BA**Rua Felipe Argolo, n.º 149 - Fundos
Castália, CEP: 45.603-180
Fone/Fax: (073) 3301-8403
E-mail: 2ritabuna@gmail.comBel. Vitor Luis Vieira da Motta
— Oficial Registrador Interino —**MATRÍCULA Nº:
16.852****DATA:
28/04/2021****FICHA Nº:
001****PROTOCOLO nº 95506 de 28/09/2020**

IMÓVEL: APARTAMENTO 103 (1º ANDAR) do Bloco 24 (2ª Etapa), situado Rua Josefa Soares, nº 1.349, Residencial Aurora SPE - ETAPA II, Bairro Daniel Gomes, nesta cidade de Itabuna-BA, composto por sala, circulação, sanitário social, quarto 1, quarto 2 (suíte), sanitário (suíte), cozinha e área de serviço. Área privativa do apartamento: 50,50m² (cinquenta metros e cinquenta centímetros quadrados); área de uso comum (correspondendo a 01 guarita com 01 administração; 01 sala de vigilante e sanitário; 01 depósito de lixo; 01 centro comunitário composto de salão de eventos, hall, bar, sanitários masculino e feminino; 01 deck com piscina; 01 play ground descoberto; 01 parque infantil e 01 campo de futebol society): 5,89m² (cinco metros e oitenta e nove centímetros quadrados); área total construída: 56,39m² (cinquenta e seis metros e trinta e nove centímetros quadrados); fração ideal do solo: 0,00208%; área equivalente de terreno: 122,46m² (cento e vinte e dois metros e quarenta e seis centímetros quadrados), do terreno que mede 58.783,05m² (cinquenta e oito mil, setecentos e oitenta e três metros e cinco centímetros quadrados); e vaga de garagem privativa e descoberta (nº 225). HABITE-SE Nº 153/2018, expedido em 25/09/2018, pela Prefeitura Municipal de Itabuna-BA, inscrito no cadastro imobiliário municipal sob nº 01.04.655.0473.007. A Instituição e Especificação do Condomínio foi devidamente registrada sob R-792 da matrícula nº 13.482. Documentação utilizada para este ato encontra-se digitalizada neste Cartório. DAJE nº 002.017873/002.024006 (Emolumentos: R\$ 8,40; Taxa Fiscal: R\$ 5,97; FECOM: R\$ 2,30; PGE: R\$ 0,33; FMMPBA: R\$ 0,17; Def. Pública: R\$ 0,23). Total das Custas: R\$ 17,40. Itabuna/BA, 28 de abril de 2021. Eu , Vitor Luis Vieira da Motta, Oficial Interino, dou fé.

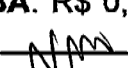
PROPRIETÁRIO: ELIAKIM ARAÚJO ARANHA, brasileiro, nascido em 20/09/1990, solteiro, vendedor, portador da CNH nº 06048363491 expedida por DETRAN/BA em 20/05/2015, inscrito no CPF sob o nº 032.230.375-35, residente e domiciliado na 1ª Trav. dos Trovadores, nº 25, Santo Antônio, Itabuna/BA.

MATRÍCULA, LIVRO E REGISTRO ANTERIORES: MATRÍCULA: 13.482, aberta no livro de Registro Geral sob nº 2, em 29/02/2012, transportado para essa ficha, tendo como último ato praticado o AV-891, em 28/04/2021.

REGISTRO ANTERIOR: Na forma do Registro de Incorporação, registrado sob ato R-01 da matrícula 13.482 em 29/02/2012 e da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada no Tabelionato de Notas e Protesto da comarca de Buerarema-BA, as folhas 021 do livro 120-A, nº de ordem 11.239, em 18/06/2012, registrado sob ato R-04 da matrícula 13.482 em 29/06/2012.

AV-01/Mat. 16.852 – AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PROTOCOLO Nº 95506 de 28/09/2020. Esta matrícula fica alienada fiduciariamente, conforme R.667 da matrícula 13.482, onde constou o registro do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma § 5º do art. 61 da lei 4.380/64, pelo SFH, com emissão em 06/09/2017, Itabuna, controle 8.7877.0169433-9, tendo como ALIENANTE ELIAKIM ARAÚJO ARANHA, já qualificado no caput desta matrícula, e como CREDORA a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -

CONTINUA NO VERSO

CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília - DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Marcus Vinicius Hafner do Nascimento, CPF: 001.719.185-84, como CONSTRUTORA E FIADORA a **SOUZA GOMES CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ: 05.989.633/0001-98, situada em Vitória da Conquista/BA, representada por seus sócios Edson Augusto Gomes de Souza, CPF: 776.238.195-34, ou Hogenildes Pereira Gomes de Souza, CPF: 603.759.905-00, como ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA a **E2SG AURORA SPE LTDA - EPP**, CNPJ: 26.575.598/0001-30, situada em Vitória da Conquista/BA e esta representada por seus sócios Edson Augusto Gomes de Souza, CPF: 776.238.195-34, ou Luiz Edmundo Gomes de Souza, CPF: 417.351.295-34. VALOR DA DÍVIDA: R\$100.000,00; PRAZO TOTAL: 360 meses; PRIMEIRA PARCELA: Em 06/10/2017; TAXA DE JUROS % a.a: nominal de 5,00 e efetiva de 5,1161; ENCARGO MENSAL INICIAL: totalizando o valor de R\$ 555,94; VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$125.000,00; CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições contidas no Instrumento Particular já descrito neste registro, que fica uma via arquivada neste CRI. DAJE: 9999.019.883784, no valor R\$345,00, sendo: Emolumentos: R\$164,91; T. Fiscal: R\$118,34; FECOM R\$50,72; PGE: R\$6,62; Def. Pública R\$4,41. PROTOCOLO: 91172, Livro 1-C, em 06/12/2017. O Oficial Substituto Antônio Thúlio Souza Bessa. Ficando dessa forma transcrito o teor do registro retro citado. A documentação utilizada para este ato encontra-se digitalizada e arquivada neste Cartório para os fins de direito. DAJE nº 002.024163 (Emolumentos: R\$ 36,60 - Taxa Fiscal: R\$ 25,99 - FECOM: R\$ 10,00 - PGE: R\$ 1,45 - FMMPBA: R\$ 0,76 - Def. Pública: R\$ 0,98). Total das Custas: **R\$ 75,78**. Itabuna/BA, 28 de abril de 2021. Eu , **Vitor Luis Vieira da Motta**, Oficial Interino, dou fé.

PARA SIMPLES CONSULTE
NÃO VALE COMO CERTIFICADO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.rnir.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital