



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO  
SECRETARIA DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO  
**CartPrecCiv 0000022-66.2022.5.05.0311**  
AUTOR: DAULLER ROSSAR DE SOUZA  
RÉU: ANA CERQUEIRA

## **EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR**

**PROCESSO CartPrecCiv 0000022-66.2022.5.05.0311**

Matrícula 2.746, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca  
de Saúde (Ba)

A Excelentíssima Juíza Coordenadora do JUÍZO DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO, DRA. CARLA FERNANDES DA CUNHA, faz saber a todos aqueles que virem ou dele notícia tiverem, que com a publicação deste edital fica aberto o procedimento de **ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR**, nos termos dos artigos 879 e 880 do CPC, bem como dos artigos 1º ao 14º, parágrafo único, do Provimento Conjunto GP-CR TRT nº 007/2023.

Por este **EDITAL** ficam todos os credores devidamente intimados da abertura do presente procedimento de alienação na modalidade por alienação particular do bem imóvel abaixo especificado. Ficam, ainda, cientificados da presente execução e da alienação judicial, caso ainda não o tenham sido por outra via, os sujeitos indicados no art. 889 CPC.

### **1 – DO OBJETO: DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:**

**Descrição Oficial:** Um lote de terreno baldio localizado na cidade de Ponto Novo-BA, situado no Loteamento Portal da Águas, Quadra 14, Lote 10, devidamente inscrito no cadastro imobiliário municipal sob nº 01.01.011.0010.02, loteamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Saúde/Ba, no Livro 2-Q, às fls 55, sob o nº de matrícula 2746, medindo 8,00m de fundo por 20,00 m de frente a fundo, num total de 160,00 metros quadrados.

**Descrição atualizada após vistoria no imóvel:** O imóvel ora penhorado é um lote de terreno baldio localizado na periferia da pequena cidade de Ponto Novo/BA, no Loteamento ainda muito deficiente, com poucos moradores, sem benfeitoria no local, sem pavimentação, sem rede de esgoto, sem energia elétrica na maior parte do Loteamento, ainda com muitos lotes sem serem vendidos.

**Ocupação:** O lote ora penhorado encontra-se na posse da Sra. Ana Cerqueira, sem qualquer benfeitoria a não ser um muro de tijolos.

**Localização:**Loteamento Portal da Águas, Quadra 14, Lote 10, Ponto Novo/BA.

**Avaliado em R\$12.000,00 (doze mil reais).**

**Registrado sob a matrícula n.º 2746, no Cartório de Registro de Imóveis do Ofício Único da Comarca de Saúde / BA (Id cf972b9).**

## **2 – RESPONSABILIDADES DECORRENTES DA AQUISIÇÃO:**

O imóvel ofertado à venda por intermédio do presente edital será alienado no estado em que se encontra, não cabendo à Justiça do Trabalho qualquer responsabilidade quanto a consertos, encargos sociais ou encargos de transferência patrimonial, ônus estes que ficarão a cargo do adquirente.

O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital.

Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões /descrição do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para desistência, anulação da compra, compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização e despesas decorrentes a cargo do adquirente.

O adquirente arcará também com as despesas para averbação de eventuais benfeitorias não registradas.

Não cabe, ainda, a alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição do adquirente a prévia verificação do estado de conservação e das especificações dos bens oferecidos por meio do presente edital.

Tratando-se a alienação judicial por iniciativa particular de modo originário de aquisição de propriedade, o adquirente receberá o imóvel livre de impostos cujo fato gerador seja a propriedade (IPTU e/ou ITR), o domínio útil ou a posse, e de taxas de prestação de serviços (água, energia, telefonia e outros) relativos

ao bem adquirido, conforme preconiza o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN). Não serão de responsabilidade do adquirente quaisquer ônus relativos aos direitos reais de garantia sobre o bem imóvel.

Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, na forme disposta no §1º do art. 908 do CPC.

São de responsabilidade pessoal do proprietário anterior os créditos que recaem sobre o bem arrematado enquanto esse não estiver disponível para posse.

### 3 - HABILITAÇÃO:

Serão admitidos como lançadores pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional que, nos termos do art. 890 do CPC, estiver na livre administração de seus bens, à exceção dos tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes (quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade), os mandatários (quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas), os membros do Poder Judiciário, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, os escrivães e os demais servidores e auxiliares do TRT5, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros ou dependentes.

Os(as) interessados(as) em ofertar proposta para a aquisição dos bens devem, antecipadamente, efetuar seu cadastro, consoante o disposto no art. 32 do Provimento Conjunto TRT5 GP/CR nº 07/2023, cabendo-lhes ainda encaminhar os seguintes documentos ao leiloeiro:

a) cópia autenticada ou documento digital de identidade com foto e CPF, bem como informação acerca do seu estado civil e, se for o caso, o nome do cônjuge;

b) cópia autenticada ou comprovante de residência digital;

c) contrato de adesão com assinatura digital ou reconhecimento de firma;

d) declaração, sob as penas da lei, de que não possui nenhum grau de parentesco com o(a) leiloeiro(a), nem tampouco com os(as) magistrados(as) vinculados ao processo do Leilão Judicial Unificado bem como de ter cumprido todas as obrigações decorrentes de alienações ou leilões judiciais anteriores.

As propostas deverão ainda conter os dados telefônicos e o endereço eletrônico do interessado, para contato.

Os proponentes poderão ser representados(as) por procuradores(as) munidos de poderes específicos outorgados em instrumento de mandato.

Em se tratando o proponente de pessoa jurídica regularmente constituída, deverá ser disponibilizado o contrato social com as eventuais alterações e CNPJ, ficando a sua representação a cargo de quem o estatuto indicar.

#### **4 – PREÇO MÍNIMO, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO:**

O imóvel posto à venda por intermédio do presente edital foi avaliado (em 04.08.2025), com o preço de R\$12.000,00 (doze mil reais), conforme auto de Id abbc252 do processo, sendo que a venda será realizada pela melhor proposta, se homologada pelo juízo, observados os termos do artigo 9º parágrafo único do Provimento Conjunto TRT5 GP/CR nº 07/2023, deste Regional, garantindo-se ao(s) leiloeiro(s) que intermediarem a venda, o pagamento da comissão, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o preço de venda, a ser paga pelo adquirente, montante este que deverá ser acrescentado ao valor da proposta apresentada, não sendo desta subtraído.

O preço mínimo foi fixado em R\$6.000,00 (seis mil reais), que corresponde a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não se admitindo a redução deste valor.

**A venda será feita à vista.**

O adquirente terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após a homologação da alienação, para efetuar o pagamento do valor integral da venda, na hipótese de venda à vista, em conta judicial no Banco Caixa Econômica Federal-104, Agência 1509, à disposição da Secretaria de Execução e Expropriação.

A comissão de corretagem é de 5% do valor total da alienação, a qual será devida aos Leiloeiros. Os honorários dos Leiloeiros, a cargo do adquirente, deverão ser pagos em conta judicial no Banco Caixa Econômica Federal 104, Agência 1509, no mesmo prazo supraprevisto para o pagamento do lance integral.

A Comissão dos (as) leiloeiros(as) deve ser rateada de modo que 70% (setenta por cento) se destine ao(à) leiloeiro(a) da proposta vencedora e 30% (trinta por cento) restantes partilhados em frações iguais entre os(as) demais leiloeiros

(as) que efetivamente apresentarem propostas válidas e tiverem comprovado nos autos ter providenciado a publicação da oferta em, pelo menos, um marketplace de grande acesso, durante três dias alternados.

#### 5 - CONDIÇÕES DE VENDA:

A apresentação de proposta vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente: perda do sinal dado em garantia em favor da execução e também da comissão paga ao leiloeiro, impedimento de participar em futuras hastas públicas neste Regional, bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP).

A aquisição de bem imóvel em processo judicial é originária, razão pela qual não há que se falar em responsabilidade do adquirente pelos débitos tributários que recaiam sobre ele até a data da alienação, especialmente os de natureza *propter rem*, aí incluídas eventuais despesas condominiais.

Assim, os eventuais débitos tributários ou despesas de condomínio constituídas até esta data e incidentes sobre o bem apenas se sub-rogam no preço oferecido, observada a ordem de preferência, Inteligência do parágrafo único do artigo 130, do CTN, e do § 1º do artigo 908 do CPC. Caberá ao adquirente tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado.

Caberá ao adquirente tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

#### 6 - PRAZO, LOCAL E HORÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS:

Os interessados devem apresentar suas propostas a partir do dia 06/07/2026 até o dia 25/07/2026.

Todas as propostas deverão ser enviadas através do e-mail dos leiloeiros, conforme publicado no site dos leiloeiros oficiais. No e-mail deve conter, além da proposta, os dados pessoais, endereço completo e telefone para eventual contato.

#### 7 - DAS PROPOSTAS:

A proposta apresentada pelo licitante, Pessoa Física ou Jurídica, deve conter:

7.1 - Nome, CPF/CNPJ, endereço e telefone do licitante;

7.2 - Preço total ofertado, expresso em algarismo e por extenso; em moeda corrente do país, sem emendas, rasuras, ressalvas ou entrelinhas que possam levar a dúvidas interpretações;

7.3 - Declaração expressa da forma de pagamento, à vista;

7.4 - Declaração expressa de que tem conhecimento do estado físico do imóvel, bem como de que correrão por sua conta e risco as despesas e as providências visando à alteração do seu estado de conservação;

7.5 - Declaração expressa de que o licitante se submete a todas as condições deste Edital de alienação por iniciativa particular;

7.6 - Local, data e assinatura do licitante ou do seu procurador;

7.7 - No caso de proposta de Pessoa Física assinada por procurador, a procuração deve ser outorgada em instrumento público e anexada à proposta;

7.8 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica assinada por procurador, a procuração outorgada em instrumento público e o documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detêm poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta;

7.9 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica, deve ser anexado à proposta o ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do licitante.

## 8 – APURAÇÃO DAS PROPOSTAS:

No primeiro dia útil seguinte ao termo final do prazo de apresentação das propostas, os leiloeiros deverão anexar aos autos as propostas recebidas.

A fim de garantir o sigilo das propostas, estas somente poderão juntadas aos autos apenas após o término do prazo descrito no item 6 acima.

Em caso de igualdade no valor ofertado terá preferência a proposta que contemple pagamento à vista ou em menor número de parcelas.

Nos termos do artigo 895 do CPC, havendo duas propostas com o mesmo valor, prevalecerá a que que tiver sido apresentada primeiro. Casos omissos serão deliberados e decididos pelo Juízo da Coordenadoria de Execução e Expropriação.

#### 9 – DESCLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS:

Serão desclassificadas as propostas que:

9.1- Não estiverem corretamente preenchidas, conforme estipulado neste Edital;

9.2 - Não atendam às exigências deste Edital;

9.3 - Forem apresentadas fora do prazo e dos horários estipulados neste Edital;

9.4 - Condicionarem suas ofertas a quaisquer outras condições não previstas neste Edital, ou a outras propostas ou fatores também não previstos;

9.5 - Apresentarem o valor total da proposta inferior ao Valor de Venda constante do item 4 deste Edital;

9.6 - Apresentarem dúvidas na modalidade de pagamento: se à vista ou parcelamento;

9.7 - Contenham divergência de números, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais, que possam acarretar dúvidas interpretações;

9.8 - Forem apresentadas sem assinatura física ou digital;

9.9 - Tenham sido preenchidas de forma ilegível.

#### 10 – PENALIDADES:

**Aquele que desistir da proposta já homologada, não efetuar o pagamento integral arcará com multa correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total do lance – acrescido do valor devido a título de comissão do leiloeiro, sendo automaticamente excluído do cadastro de arrematantes pelo prazo de 3 (três) anos, além de poder ser responsabilizado penalmente, conforme o disciplinado no artigo 358 do Código Penal. Neste caso ocorrerá o retorno do bem à alienação judicial, quando poderão ser convocados os proponentes representantes das melhores propostas, em ordem sucessiva, a critério do Juízo;**

#### 11 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O presente edital vigorará a partir de sua publicação no DEJT. Integram o presente edital, para todos os efeitos legais, o conteúdo das certidões cartorárias respectivas, disponíveis para visualização nos autos do processo em epígrafe

A Notícia referente a esta alienação por iniciativa particular deverá ser divulgada no sítio do Tribunal Regional do Trabalho ([www.trt5.jus.br](http://www.trt5.jus.br)), com link específico para acesso direto ao presente edital, bem como dos arquivos que possibilitam a visualização fotográfica do imóvel.

Os Leiloeiros deverão ser notificados por intermédio dos endereços eletrônicos (e-mail) cadastrados perante a Secretaria de Execução e Expropriação, com determinação de confirmação de recebimento. Da notificação deverá constar que aos Leiloeiros compete divulgar o presente edital de alienação por iniciativa particular nos seus sites, inclusive com arquivos que possibilitem a visualização fotográfica do imóvel.

A Carta de Alienação do imóvel para o devido registro imobiliário será entregue ao adquirente após o transcurso do prazo de 8 (oito) dias úteis seguintes à homologação da proposta vencedora, mediante comprovação do pagamento do valor integral do preço.

SALVADOR/BA, 28 de junho de 2026.

**CARLA FERNANDES DA CUNHA**  
Magistrado