

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
PODER JUDICIÁRIO
SALVADOR
7ª VSJE DE CAUSAS COMUNS (MATUTINO) - PROJUDI

PADRE CASIMIRO QUIROGA, 2403, FORUM REGIONAL DO IMBUI, IMBUI - SALVADOR
ssa-7vsje-comuns@tjba.jus.br | **Funcionamento:** 07:00 às 13:00 - Tel.: (71) 3372-7397

PROCESSO N°. 0009239-83.2018.8.05.0001

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SILVANA (CNPJ: 40.593.485.0001-99)

EXECUTADO: MANOEL GARCIA FERNANDES (CPF: 100.659.208-30)

TERCEIRO INTERESSADO: MARIA CARDOSO GARCIA (cônjuge e coproprietária).

EDITAL DE LEILÃO

A Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 7ª 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 a 903 do CPC (Lei nº 13.105/2015), regulamentado pela Resolução CNJ nº 236/2016, que o Leiloeiro nomeado, **PAULO CÉZAR ROCHA TEIXEIRA**, matriculado na **JUCEB sob nº 004627/00**, através da plataforma eletrônica leiloesjudiciaisbahia.com.br, levará a público, para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DATAS: 1º Leilão no dia **13/10/2026**, com encerramento às **11:00 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 da avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **2º Leilão**, no dia **20/10/2026**, com encerramento às **11:00 horas**, quando serão aceitos lances com no mínimo **80% (oitenta por cento) da avaliação**.

Havendo efetivamente copropriedade no caso concreto, deverá ser observada especificamente a regra do art. 843, § 2º, do CPC, segundo a qual **não será levada a efeito expropriação por preço inferior àquele em que o valor correspondente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução, calculado sobre o valor da avaliação, seja integralmente satisfeito**.

Para cada lance recebido a partir dos 03 (três) minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 (três) minutos, a partir do recebimento do último lance ofertado, para o término do leilão.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 31.704,31 (trinta e um mil, setecentos e quatro reais e trinta e um centavos), de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 227.

O valor acima indicado corresponde ao débito atualizado até a data da respectiva planilha, devendo eventual atualização posterior ser apresentada pelo exequente nos autos, para fins de apuração do crédito quando da satisfação da execução.

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº 1201, do Edifício Silvana, C.I 304.225, subdistrito de Amaralina, zona urbana de Salvador/BA, composto de living, varanda, três quartos, dois sanitários, cozinha, área de serviço e dependências completas de empregadas, com área total real de 161,79m², área privativa de 116,70m², área comum de 45,09m² e fração ideal de 19,33m², e uma vaga de garagem coletiva do prédio, com área de 12,00m² e a fração ideal de 1,99m². Edificado no lote de terreno próprio nº C da Quadra 3 do Loteamento Parque Nossa Senhora da Luz, Pituba, com frente para a Rua Almeida Garret, que mede 46,50 metros de frente, onde se limita com a Rua 40, atual Almeida Garret; do lado direito, 45,00 metros, onde se limita com a Rua 41; do lado esquerdo, 62,00 metros, onde se limita com o lote B, da mesma quadra e loteamento; e de fundo, 32,00 metros, onde se limita com a Rua 38, atual Érico Veríssimo, com área de 1.819,24m². Imóvel matriculado sob nº **79.839 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA** (Registro anterior nº 25.223 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Érico Veríssimo, nº 291, Condomínio Edifício Silvana, Apt. 1201, Itaigara, Salvador/BA, CEP 41.815-340.

AVALIAÇÃO: R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais), em 14 de janeiro de 2026.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 496.000,00 (quatrocentos e noventa e seis mil reais), observada, em qualquer hipótese, a regra do art. 843, § 2º, do CPC.

DEPOSITÁRIO: MANOEL GARCIA FERNANDES.

ÔNUS: Consta da matrícula nº 79.839 hipoteca e caução em favor do **Banco Baneb S/A (CNPJ: 14.808.026/0001-75)**, bem como indisponibilidade nos autos do processo nº **0001099-42.2015.5.05.0025, da 25ª Vara do Trabalho de Salvador/BA.**

PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: A arrematação judicial observará, quanto aos créditos que recaem sobre o bem e aos respectivos efeitos, o disposto na legislação aplicável. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel, bem como as taxas referentes ao bem, sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

Quanto aos demais créditos e ônus incidentes sobre o imóvel, serão observadas as regras de preferência, sub-rogação e cancelamento previstas na legislação e as determinações do Juízo da execução, não se presumindo a extinção de gravame que, por sua natureza ou por disposição legal, não seja atingido pela alienação judicial.

HIPOTECA: Eventual hipoteca incidente sobre o imóvel observará os efeitos decorrentes da alienação judicial, inclusive o disposto no art. 1.499, VI, do Código

Civil, sem prejuízo da observância das preferências e demais direitos legalmente assegurados ao credor hipotecário.

MEAÇÃO/COPROPRIEDADE: Nos termos do art. 843 do CPC, 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. Nessa hipótese, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação em igualdade de condições, sendo vedada a expropriação por preço inferior àquele em que o valor correspondente à sua quota-parte, calculado sobre o valor da avaliação, seja integralmente satisfeito, nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC. A existência da copropriedária Maria Cardoso Garcia está expressamente indicada no edital original.

IMÓVEL OCUPADO: Caso o imóvel se encontre ocupado, a imissão do arrematante na posse dependerá da expedição do respectivo mandado pelo Juízo, após o aperfeiçoamento da arrematação e observadas as formalidades legais.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Tratando-se de bem indivisível em copropriedade, fica assegurada ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, nos termos do art. 843, § 2º, do CPC, sem prejuízo de outros direitos de preferência eventualmente assegurados por lei.

Para o exercício da preferência no leilão eletrônico, o interessado deverá observar os procedimentos operacionais de cadastramento e habilitação da plataforma, sem prejuízo da apreciação pelo Juízo de eventual alegação de direito de preferência legalmente assegurado.

VENDA POR INICIATIVA PARTICULAR: Frustrado o leilão, eventual alienação por iniciativa particular dependerá de autorização judicial e observará o disposto no art. 880 do CPC, cabendo ao Juízo fixar o prazo, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

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 o bem deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site **leiloesjudiciaisbahia.com.br**, devendo, para tanto, 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 por qualquer ocorrência, tais como problemas na conexão de internet, no funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, observadas as circunstâncias concretas e a legislação aplicável.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro **leiloesjudiciaisbahia.com.br**, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

A publicação deverá ocorrer com antecedência mínima de **5 (cinco) dias** da data marcada para o leilão, nos termos do art. 887, § 1º, do CPC.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento será realizado de imediato pelo arrematante, mediante depósito judicial ou meio eletrônico, nos termos do art. 892, caput, do CPC, observadas as condições estabelecidas pelo Juízo e neste edital.

ARREMATÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 **devida** ao Leiloeiro.

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. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016), e 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.

A restituição ou retenção da comissão, nas hipóteses de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, observará o CPC, a Resolução CNJ nº 236/2016 e a causa concreta que tenha determinado o desfazimento da alienação, mediante apreciação judicial quando necessária.

Não efetuado o pagamento do preço no prazo estabelecido, o fato será imediatamente comunicado ao Juízo para adoção das providências cabíveis, observando-se o art. 897 do CPC e demais disposições aplicáveis.

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 Código Civil**, sem incidência de juros moratórios.

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 à manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução CNJ nº 236/2016).

Não sendo efetuado o depósito da oferta e da respectiva comissão no prazo estabelecido, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores, para apreciação judicial, sem prejuízo das providências previstas no art. 897 do CPC e demais disposições aplicáveis.

VISITAÇÃO: A visitação e a obtenção de material fotográfico pelo Leiloeiro ou seus prepostos dependerão das condições estabelecidas pelo Juízo, preservados os direitos de terceiros e as circunstâncias concretas do imóvel.

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 obtidas através da Central de Atendimento

do Leiloeiro, telefone 0800 500 9961, Chat no site do Leiloeiro, ou mediante encaminhamento de e-mail 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 do art. 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903, caput, do CPC).

Tratando-se de leilão eletrônico, a formalização e assinatura do auto observarão as disposições do CPC, da Resolução CNJ nº 236/2016 e os mecanismos de autenticação adotados pelo sistema.

CONDIÇÕES GERAIS: A atuação e eventual responsabilidade do Leiloeiro Oficial serão regidas pelo CPC, pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de resposta do licitante será de responsabilidade do próprio licitante, observadas as circunstâncias concretas e a legislação aplicável.

INTIMAÇÃO: Deverão ser cientificados da alienação judicial, com antecedência mínima de **5 (cinco) dias**, os sujeitos previstos no art. 889 do CPC, observadas as respectivas formas legais de intimação.

Quanto ao executado **MANOEL GARCIA FERNANDES**, observar-se-á o disposto no art. 889, inciso I e parágrafo único, do CPC, considerando-se realizada a intimação pelo próprio edital apenas nas hipóteses legalmente previstas.

Deverá ser igualmente cientificada a coproprietária e cônjuge **MARIA CARDOSO GARCIA**, bem como os titulares de direitos e gravames incidentes sobre o imóvel, na forma e nas hipóteses previstas no art. 889 do CPC.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios previstas no § 1º do art. 903 do CPC será de **10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação**, nos termos do art. 903, § 2º, do CPC.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital, que será publicado na forma da lei, inclusive no sítio eletrônico leiloesjudiciaisbahia.com.br.

Salvador/BA, em 09 de setembro de 2026.

RENATA MIRTES BENZANO DE CERQUEIRA

JUÍZA DE DIREITO

