



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 Nº. 0146636-24.2017.8.05.0001

EXEQUENTE: IMPRIMAR IMPERMEABILIZAÇÃO E COMERCIO LTDA. (CNPJ: 02.021.355/0001-92)

EXECUTADO: PATAMARES FLEX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ: 11.290.990/0001-66).

TERCEIRO INTERESSADO: BANCO BRADESCO S.A. (Credor hipotecário) (CPF/CNPJ: 60.746.948/0001-12); HSBC BANK BRASIL S/A (Credor hipotecário original)

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 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:

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 verificado lances iguais ou superiores ao valor de 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 ao da avaliação na qual o valor correspondente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução seja incapaz de ser integralmente satisfeito.**

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

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 40.253,25 (quarenta mil, duzentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 299.

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(S) BEM(NS): Apartamento nº 1406, porta e inscrição municipal nº 907.366-3, Tipo "3", integrante da Torre 3 "Lagoa" do Residencial Mario Cravo, situado à Travessa Joana Capistrano de Carvalho, 291, Pituaçu, no subdistrito de Itapoan, zona urbana de Salvador/BA, composto de living, 02 (dois) quartos, sala multiuso, varanda, sanitário da suíte, sanitário social, cozinha, área de serviço, WC de serviço, com área total de 152,4911m², sendo 89,4092m² de área real e privativa e 63,0819m² de área real comum, tendo como fração ideal de terreno de 29,4224m², possuindo ainda 2 (duas) vagas de garagem nº 231 e 232 do tipo 2, localizadas no Pavimento G-1, possuindo cada uma área total de 14,2045m², sendo 10,3500m² de área real privativa e 3,8545m² de área real comum, tendo como fração ideal de terreno 1,7977m², edificado dito empreendimento na Área de terreno próprio com 9.042,33m², situado com frente acesso através de portão pela Travessa Joana Capistrano de Carvalho, que liga-o com a Rua de acesso a Avenida Otávio Mangabeira, localizado nas terras da Fazenda Jaguaripe, na localidade denominada Jaguaripe, no subdistrito de Itapoan, zona urbana de Salvador. Imóvel matriculado sob nº 57.273 no Cartório de Registro de Imóveis do 7º Ofício de Salvador/BA.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Travessa Joana Capistrano de Carvalho, nº 291, apto. 1406, Torre 3, Residencial Mário Cravo, Pituacu, Salvador - BA, CEP 41.741-390.

AVALIAÇÃO: R\$ 795.000,00 (setecentos e noventa e cinco mil reais), em 22 de outubro de 2022.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 636.000,00 (seiscentos e trinta e seis mil reais).

DEPOSITÁRIO(A): FLÁVIA LINE SANTOS DE FREITAS.

ÔNUS: Consta da matrícula nº 57.273 hipoteca em favor do **HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO**, bem como Ação Civil Pública nº 0356364-81.2012.8.05.0001, em trâmite na 8ª Vara da Fazenda Pública Estadual de Salvador/BA; averbação premonitória relativa à Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 8086665-98.2019.8.05.0001, ajuizada pelo BANCO BRADESCO S.A.; indisponibilidade decorrente dos autos nº 0580083-06.2015.8.05.0001, em trâmite na 17ª Vara dos Feitos Relativos às Relações de Consumo Cíveis e Comerciais de Salvador/BA; e **penhora decorrente destes autos, Processo nº 0146636-24.2017.8.05.0001, registrada sob R.06/57.273.**

BAIXA 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 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 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. 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.

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: 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 cadastramento prévio constitui requisito operacional para participação no leilão eletrônico, sem prejuízo da apreciação pelo Juízo de eventual alegação de direito de preferência legalmente assegurado.

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 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.

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.

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.

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. 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 CC**, sem a 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 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 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).

A destinação do bem após o inadimplemento do arrematante deverá observar decisão do Juízo e o regime previsto no CPC, não cabendo ao edital instituir automaticamente a transferência da arrematação ao segundo colocado.

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 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 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, 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 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: 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 à executada **PATAMARES FLEX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, observar-se-á o disposto no inciso I e no parágrafo único do art. 889 do CPC, considerando-se realizada a intimação pelo próprio edital apenas nas hipóteses legalmente previstas.

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.

Salvador/BA, em 09 de setembro de 2026.

RENATA MIRTES BENZANO DE CERQUEIRA

Juíza de Direito

Assinado eletronicamente por: RENATA MIRTES BENZANO DE CERQUEIRA
Código de validação do documento: b5f6e310 a ser validado no sítio do PROJUDI - TJBA.