

**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO SECRETARIA DE
EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DO
TRABALHO**

PROCESSO: ATOOrd 0000222-22.2025.5.05.0003

RECLAMANTE: ANTÔNIO FERNANDO CONCEIÇÃO DE SOUZA

RECLAMADO: AF - EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA E OUTROS (25)

CONTRATO DE ADESÃO

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

O presente Contrato de Adesão descreve as condições para a participação do usuário/licitante na Alienação Por Iniciativa Particular dos bens levados à expropriação através da Secretaria de Execução e Expropriação do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, disponíveis no site do Leiloeiro Oficial Paulo Cezar Rocha Teixeira, inscrito na Junta Comercial do estado da Bahia sob nº 4627/00.

Ao clicar no link “Li, Aceito os Termos e Condições.” do site do Leiloeiro Oficial e assinar este Contrato de Adesão, o USUÁRIO declara ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações estabelecidas neste Contrato.

INFORMAÇÕES

Esclarecimento de qualquer dúvida poderá ser realizado pela equipe do leiloeiro através da central de atendimento on-line no chat de clientes, (e-mail: contato@leiloesjudiciaisbahia.com.br) ou pelos telefones 0800-500-9961 e 0800-707-9272 (de 2ª a 6ª das 07h às 19h).

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 TRT 5, 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 ao endereço eletrônico do Leiloeiro Oficial (contato@leiloesjudiciaisbahia.com.br) sua proposta contendo os dados telefônicos e o endereço eletrônico do interessado, para contato e 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.

1- DO OBJETO: DESCRIÇÃO DO BEM

O bem será ofertado conforme edital de Alienação Por Iniciativa Particular e no estado em que se encontram, devendo o interessado certificar-se de suas condições antes de ofertar seu lance.

Apartamento designado pelo número de porta 1709 e 475.787 de Inscrição Municipal, registrado no 1º Ofício de registro de Imóveis de Salvador, integrante do prédio denominado “Edifício Sol Victoria Marina Flat”, Matrícula: 35.335, situado a Av, Sete de Setembro, 353 ou 2068, no subdistrito da Vitoria, nesta cidade, tendo o dito apartamento 31,89m² de área privativa, composto de vestíbulo, quarto e sanitário.

Reavaliado em 25/03/2026, no valor R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

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 adquirente também arcará com as despesas para averbação de eventuais benfeitorias não registradas e todas as demais especificadas no edital, nos termos do multicitado Provimento Conjunto nº 007/2023.

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. 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.

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

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 aposse, 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 forma 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 - PREÇO MÍNIMO, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO

O imóvel posto à venda por intermédio do presente edital foi reavaliado (em 25/03/2026), com o preço de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), conforme Auto de Penhora e Avaliação de Id ad0b1cc, 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, 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\$ 294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais), que corresponde a 70% do valor da avaliação, não se admitindo a redução deste valor.

A venda poderá ser feita à vista ou de forma parcelada, admitindo-se o parcelamento em até 10 parcelas, conforme determinação de Id 1772e88 e deverão ser observados os critérios a seguir:

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, ou do valor da entrada, em caso de venda parcelada, em conta judicial à disposição do Juízo de Execução e Expropriação.

a) Os bens imóveis com o valor de proposta igual ou superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), o sinal deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do valor da proposta ofertado e o restante, depois de abatido o sinal, em parcelas de quantias iguais ou superiores a R\$10.000,00 (dez mil reais), admitindo-se uma única parcela final complementar com valor inferior ao mínimo estipulado acima para as parcelas;

b) Os bens imóveis com o valor de proposta igual ou superior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais), o sinal deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do valor da proposta ofertado e o restante, depois de abatido o sinal, em parcelas de quantias iguais ou superiores a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), admitindo-se uma única parcela final complementar com valor inferior ao mínimo estipulado acima para as parcelas.

Se deferido o parcelamento, as parcelas serão devidamente corrigidas pelo IPCA-E e o valor ainda devido será garantido com hipoteca incidente sobre o próprio imóvel, salvo se aceita outra garantia ofertada pelo adquirente. A critério do juízo da execução, poderão ser exigidas do adquirente outras garantias como fiança bancária ou garantia real

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, ou do valor da entrada, em caso de venda parcelada, em conta judicial (Banco (CEF-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 (Banco CEF-104, Agência 1509), no mesmo prazo previsto para o pagamento do lance integral ou do sinal.

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.

4 - 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 5º 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.

5 - PRAZO, LOCAL E HORÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

Os interessados devem apresentar suas propostas a partir do dia 01/10/2026 até o dia 30/10/2026.

Todas as propostas devem ser enviadas através do e-mail do leiloeiro/corretor, conforme publicado no site do leiloeiro/corretor oficial credenciado nos quadros do Tribunal. No e-mail deve conter, além da proposta, os dados pessoais, endereço completo e telefone para eventual contato.

6 - DAS PROPOSTAS

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

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

6.2 - 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;

6.3 - Declaração expressa da forma de pagamento, se à vista ou parcelamento e, neste último caso, qual o valor da entrada;

6.4 - 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;

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

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

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

6.8 - 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 detém poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta;

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

7 - 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 5 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 importar em pagamento em menos parcelas ou, se idênticas às condições, a que tiver sido apresentada primeiro.

Casos omissos serão deliberados e decididos pelo Juízo de Execução e Expropriação.

8 - DESCLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS

Serão desclassificadas as propostas que:

8.1- Não estiverem corretamente preenchidas, conforme estipulado neste edital;

8.2 - Não atendam às exigências deste edital;

8.3 - Forem apresentadas fora do prazo e dos horários estipulados no edital da alienação;

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

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

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

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

8.8 - Forem apresentadas sem assinatura física ou digital;

8.9 - Tenham sido preenchidas de forma ilegível.

9 - PENALIDADES

Aquele que desistir da proposta já homologada, não efetuar o pagamento integral ou de qualquer parcela, sustar pagamentos ou condutas similares arcará com multa correspondente a 25% (vinte e cinco 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.

Quando o atraso for no pagamento das prestações do bem adquirido em parcelas, se sujeitará o infrator ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sendo que o inadimplemento de três parcelas, consecutivas ou não, autorizará o exequente a pedir a resolução da alienação com perda dos valores pagos pelo adquirente em favor da execução, ou a promover, em face dele, a execução do valor devido acrescido da multa.

No retorno do bem à venda, a critério do juízo, poderá o bem retornar à alienação ou ser convocados os proponentes responsáveis pela apresentação das melhores propostas, em ordem sucessiva.

10 - DISPOSIÇÕES FINAIS

Notícia referente a alienação por Iniciativa particular deverá ser divulgada no sítio do Tribunal Regional do Trabalho (www.trt5.jus.br).

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.

As alienações realizadas nos moldes previstos neste Contrato de Adesão são irrevogáveis e irretratáveis, não podendo o(a) adquirente recusar o bem recebido, alegar desconhecimento das regras definidas neste Contrato e no respectivo edital de alienação, pleitear redução no preço, ou mesmo alegar desconhecimento das condições e características dos bens, sob qualquer pretexto, nos termos do art. 3º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Art. 13.

A alienação judicial por iniciativa particular será formalizada por termo nos autos assinado pelos(as) Magistrados(as) do Juízo de Execução, pelo(a) leiloeiro(a), caso haja a

intermediação, e pelo(a) adquirente, constando o nome das partes, a identificação do(a) adquirente, a descrição pormenorizada do(s) bem(ns) alienados, o valor da alienação e a forma de pagamento.

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, mediante comprovação do pagamento do valor integral do preço.

Salvador/BA, ____ de _____ de 202__.

Assinatura do licitante/usuário