TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO DA COMARCA DE SALVADOR
4ª VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DE CAUSAS COMUNS
Fórum Imbuí, Rua Padre Casimiro Quiroga, nº. 2403, Imbuí, Salvador/BA, CEP: 41720-400
Fone: (71) 3372-7446 | E-mail: ssa-4vsje-comuns@tjba.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª 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 possam interessar, com fulcro nos arts. 879 ao 903 do Novo CPC (Lei nº 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que o Leiloeiro nomeado, **PAULO CÉZAR ROCHA TEIXEIRA**, inscrito na JUCEB sob nº. 004627/00, através da plataforma eletrônica www.leiloesjudiciaisbahia.com.br, homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1º Leilão no dia **25/11/2026, com encerramento às 13:00 horas.** Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no dia **02/12/2026, com encerramento às 13:00 horas**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) da avaliação se bem imóvel e 60% (sessenta por cento) da avaliação se bem móvel, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. 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. *No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.* **LOCAL:** Através do site www.leiloesjudiciaisbahia.com.br. **PROCESSO Nº. 0045146-27.2015.8.05.0001 - CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CONDOMINIO EDIFICIO RIO DO OURO (CNPJ: 13572862000130)**, move em face de **FERNANDO JORGE PEREIRA DE PINHO (CPF: 00430552572). BEM(NS): DESCRIÇÃO CONSTANTE NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA** – Apartamento designado pelo nº 304 da porta e 283.956 do Cadastro Imobiliário do EDIFICIO RIO DO OURO, edificado na área formada pelos lotes 35,36,37 da quadra 18 do Loteamento Ampliação Cidade da Luz, na Pituba, Subdistrito de Amaralina, Zona Urbana desta Capital, compondo-se de living, quarto, cozinha, sanitário e varanda com direito a uma vaga para automóvel no estacionamento coletivo, com área privativa de 41,34m2, áreacomum de 36,3892m2, área total de 77,7292m2, tendo de fração ideal 27,77085, e a vaga a área de 12,0832m2, do terreno próprio acima citado, medindo na sua totalidade 45,00m de frente para a rua 3-N, 40,50m de fundo no limite com os lotes 4,5,6 e 7 da mesma quadra, 31,00m do lado direito de quem da rua 3-N, olha para o terreno, limitando-se com o lote 34 e 31,00m do lado esquerdo do mesmo observador, no limite com o lote 38, todos da quadra 18, com área total de 1.333,00m2. Matrícula nº 31.793 do 6º Ofício de Registro

de Imóveis de Salvador/BA. **DESCRIÇÃO CONSTANTE NA CERTIDÃO DE AVALIAÇÃO** – Da análise da edificação, constatei que se encontra em bom estado de conservação. Fachada do condomínio em bom estado de conservação, com estruturas conservadas. Tipo da construção: concreto. O imóvel está situado numa região de imóveis de médio a alto padrão, composta de restaurantes, bares, escolas, faculdades, shoppings, rede bancária, hospitais de grande porte, centros médicos, perto da orla marítima. Acesso fácil, boa facilidade de estacionamento, média densidade habitacional, ótima arborização. O imóvel não se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações e desabamentos. Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local e a liquidez do imóvel avaliando, o mesmo constitui uma boa garantia. **AVALIAÇÃO:** R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), em 19 de setembro de 2025.. **LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO:** R$ 161.000,00 (cento e sessenta e um mil reais). **DEPOSITÁRIO(A):** Condomínio Edifício Rio do Ouro. **VALOR DA DÍVIDA:** R$ 216.937,63 (duzentos e dezesseis mil, novecentos e trinta e sete reais e sessenta e três centavos), em 20 de agosto de 2024. **ÔNUS:** Consta averbado Hipoteca em favor da Associação de Poupança e Empréstimo da Bahia - ASPEB; Registro de penhora decorrente dos processos nºs 5530-1/1998, 5736-3/1999 e 12085-5/1999, em trâmite na 1º Juizado Especial Cível de Causas Comuns - Turno Matutino de Salvador/BA; Indisponibilidade de Bens averbada nos autos do processo nº 00597973520138050001, em trâmite na Juizado Especial Cível de Causas Comuns de Salvador - BA. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. **VENDA DIRETA:** Negativo o leilão, fica autorizada a venda direta, nas regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, fechada em ciclos de 15 dias cada. **COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA:** 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. **PAGAMENTO:** À vista, pelo arrematante através de guia de depósito judicial, no prazo de 05 (cinco) dias da realização do leilão. **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 lanço (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. Frustrada a arrematação por não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso

haja interesse, a confirmação da arrematação pelo valor por ele ofertado. 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. 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. **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 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante. II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial o importe de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. III - Havendo acordo ou pagamento da dívida após a realização do leilão e arrematação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. 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. 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. 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. Informações: Através do Chat no site do Leiloeiro e/ou e-mail contato@leiloesjudiciaisbahia.com.br. **O presente Edital estará disponível na íntegra no site www.leiloesjudiciaisbahia.com.br.** Ficam desde logo intimados os executados FERNANDO JORGE PEREIRA DE PINHO e seu(a) cônjuge se casado(a) for, 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 averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, demais interessados, das datas acima, se não encontrados para a intimação pessoal, e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução. Para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém alegue ignorância, expediu-se o

presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. 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. Salvador/BA, em 15 de outubro de 2026. Eu, Juanito Carlos O. Santos, Diretor(a), que o fiz digitar e subscrevi.

BEL. JUSTINO FARIAS
JUIZ DE DIREITO