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. 0057792-69.2015.8.05.0001 - CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CONDOMINIO CANDEAL CENTER RESIDENCIA EDIFICIO ALFA (CNPJ: 13713789000170)**, move em face de **ANA MARIA OLIVEIRA DE FARIA (CPF: 11078758549). BEM(NS): DESCRIÇÃO CONSTANTE NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA** – Apartamento designado pelo nº 501 de porta, inscrito no Censo Imobiliário sob nº 353.636, localizado no EDIFICIO ALFA do CONDOMINIO CANDEAL CENTER-RESIDENCIA, situado à Avenida Antonio Carlos Magalhães, sem nº, esquina com a Ladeira da Cruz da Redenção, no subdistrito de Brotas, zona urbana desta Capital de Salvador/BA, compondo-se de sala, 01 varanda(s), 02 quarto(s), 01 sanitários social cozinha, quarto e W.C. de empregada, área de serviço, com área real global de 116,61m2, sendo 77,85m2 de área real privativa, e 38,76m2 de área real de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 40,553m2 e uma vaga coberta para automóvel de nº20, com área real global de 13,547m2, sendo 11,298m2 de área real privativa e 2,249m2 de área real de uso comum e fração de 4,709m2 O prédio está edificado numa área de terreno próprio com 4.963,82m2, medindo 36,50m de frente para a Avenida Antonio Carlos

Magalhães, 3,00m no limite com terrenos do Sr. João Carvalho Rosas e demais coproprietários e que faz esquina com a Ladeira da Cruz da Redenção, 60,00m no limite com terrenos vendidos a Chila, 58,50m no limite com terreno vendido a Isaac de Almeida Barreto e outros ou ao Dr. Magaldi, e finalmente 75,50m, no limite com terrenos vendidos a Primordial Moveis Ltda. Imóvel registrado sob a matrícula nº 41.622 no Cartório de Registro de Imóveis do 3º Ofício da Comarca de Salvador/BA. **DESCRIÇÃO CONSTANTE NA CERTIDÃO DE AVALIAÇÃO** – Apartamento de número 501 de porta, localizado no Edf. Alfa do condomínio Candeal Center Residencial, situado a Av. Antonio Carlos Magalhaes - Brotas nesta Capital, registrado no 3º Oficio do Registro de Imóveis sob matrícula nº 41.622, Censo imobiliário 353.636 de propriedade de Ana Maria Oliveira de Faria, IMÓVEL COMPONDO-SE DE SALA, 01 VARANDA, 02 QUARTOS, 01 SANITARIO SOCIAL, COZINHA, QUARTO E WC DE EMPREGADA, AREA DE SERVIÇO COM AREA GLOBAL DE 116,61 M² , SENDO 77,85 M² DE AREA PRIVATIVA, FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE 40,553M² E UMA VAGA COBERTA PARA AUTOMOVEL DE Nº 20, informo que diante da situação do imóvel estar desocupado e sem acesso ao mesmo, foi por este Oficial de Justiça , realizada uma avaliação indireta do presente imóvel, sem levar em consideração, o seus estado de conservação pela situação já narrada. O presente imóvel, possui uma boa localização com acesso fácil para diversas localidades de Salvador. Trata-se de um prédio padrão com mais de 20 anos de construído, não sabendo precisar o atual estado do apartamento para uma avaliação mais precisa, permitindo apenas que o imóvel fosse avaliado pelo valor de mercado de imóvel similar e na mesma localidade ou próximo a esta. **AVALIAÇÃO:** R$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais), em 03 de fevereiro de 2026. **LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO:** R$ 207.900,00 (duzentos e sete mil e novecentos reais). **DEPOSITÁRIO(A):** Não informado. **VALOR DA DÍVIDA**: R$ 290.493,30 (duzentos e noventa mil, quatrocentos e noventa e três reais e trinta centavos), em 31 de janeiro de 2024. **ÔNUS:** Consta averbado Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal. Débito de taxa condominial exequendo. 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 ANA MARIA OLIVEIRA DE FARIA 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