



12ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO – FORO DE SALVADOR

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JOSÉ FRANCISCO COELHO PENA (CPF/MF Nº 261.125.155-04)**; bem como dos terceiros interessados: **GPE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.107.874/0001-91)**, representada por **JAIR SANTOS NETO (CPF/MF Nº 319.342.935-04)**, **DELLILE SANTOS TEIXEIRA (CPF/MF Nº 391.818.125-15)**, **EDKLEBER CARVALHO SOARES (CPF/MF Nº 690.860.015-72)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Waldir Viana Ribeiro Junior, da 12ª Vara de Relações de Consumo – Foro de Salvador, Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos das Execuções de Títulos Extrajudiciais, ajuizadas por **LUCAS ANDRADE PEREIRA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 008.417.625-38)**, nos autos do **Processo nº 0541393-05.2015.8.05.0001** e **MONA LISA MACHADO TRINDADE (CPF/MF Nº 874.158.875-49)**, nos autos do **Processo nº 0534422-04.2015.8.05.0001**, em face de **JOSÉ FRANCISCO COELHO PENA (CPF/MF Nº 261.125.155-04)**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 879 a 903 do CPC, bem como pela Resolução CNJ 236/2016 e artigos 411 a 418 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 1ª Região, aprovada pelo Provimento COGER nº 10126799, de 19/04/2020, que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Estrada do Raposo - Sítio Ipitanga - Santo Amaro de Ipitanga, Salvador/BA - **Descrição do Imóvel:** Sítio Ipitanga, com 42 tarefas, ou seja: 184.387,00m², ou 18h 43a e 77cc, e mais 14,25m², desmembrado de 60 de terras denominada Campo Redondo, em Santo Amaro de Ipitanga, em Salvador, limitando-se, ao norte, com a Fazenda Campo Redondo; ao sul, com a Fazenda Oitizeiro; ao leste com Estrada carroçável, e ao oeste, com o Riacho das Margaridas.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº			0.924.813-7	
Matrícula Imobiliária nº			114.609	2º Registro de Imóveis de Salvador/BA
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	17/06/2011	Penhora	Proc. nº 0098200-25.2009.5.05.0014	José Francisco Coelho Pena
R. 07	22/05/2015	Penhora	Proc. nº 0197500-02.2008.5.05.0561	José Francisco Coelho Pena
Av. 07 (e Av. 09)	26/05/2015	Penhora	Proc. nº 0197500-02.2008.5.05.0561	Dellile Santos Teixeira e Edkleber Carvalho Soares
Av. 08	26/06/2015	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0534422-04.2015.8.05.0001	Mona Lisa Machado Trindade
Av. 10	17/08/2015	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0541393-05.2015.8.05.0001	Lucas Andrade Pereira de Oliveira
R. 11	14/04/2016	Arresto	Proc. nº 0534422-04.2015.8.05.0001	Mona Lisa Machado Trindade
R. 12	14/04/2016	Arresto	Proc. nº 0541393-05.2015.8.05.0001	Lucas Andrade de Pereira

OBSERVAÇÃO – AUTOS Nº 0534422-04.2015.8.05.0001

OBS: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0316211-64.2016.8.05.0001) pelo executado, objetivando a inexigibilidade dos valores decorrentes do contrato, ou subsidiariamente, para que seja declarado abusivo o contrato, sob o argumento inépcia da inicial, nulidade formal do título, lesão na pactuação do contrato, termo distinto para pagamento, excesso de execução e exceção do contrato não cumprido. Os embargos foram extintos sem resolução do mérito, considerando a ausência do recolhimento das custas processuais. Em sede recursal a sentença foi mantida. Trânsito em Julgado em 02.12.2019.

OBSERVAÇÃO – AUTOS Nº 0541393-05.2015.8.05.0001

OBS 01: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0316585-80.2016.8.05.0001) pelo executado, objetivando a inexigibilidade dos valores decorrentes do contrato, ou subsidiariamente, para que seja declarado abusivo o contrato, sob o argumento inépcia da inicial, nulidade formal do título, lesão na pactuação do contrato, termo distinto para pagamento, excesso de execução e exceção do contrato não cumprido. Os embargos foram extintos sem resolução do mérito, considerando a ausência do recolhimento das custas processuais, condenando o Embargante à título de honorários de sucumbência. Em sede recursal a sentença foi mantida. Trânsito em Julgado em 02.12.2019.

OBS 02: Foi requerida reserva de crédito em favor de Delille Santos Teixeira e Edkleber Carvalho Soares, no valor de R\$ 741.643,41 (Ago/2023), referente aos autos do processo nº 0197500-02.2008.5.05.0561 em trâmite perante a Vara do Trabalho de Porto Seguro/BA.

OBSERVAÇÕES DE AMBOS PROCESSOS

OBS 01: Conforme decisão de ID. 383899168 dos autos do processo nº 0541393-05.2015.8.05.0001, foi determinada a realização do Leilão do imóvel acima descrito será em conjunto com os autos do processo nº 0534422-04.2015.8.05.0001.

OBS 02: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processos nºs 0550563-93.2018.8.05.0001 e 0550552-64.2018.8.05.0001) ambos pela empresa GPE Participações e Empreendimentos Ltda, objetivando a manutenção da posse da Embargante no imóvel, sob o suposto argumento de que o imóvel foi objeto de promessa de Venda e Compra, conforme r. 06 da referida Matrícula Imobiliária. Os embargos foram julgados improcedentes de forma conjunta, conforme ID. 89721929 e 85783462. Foi interposto Recurso de Apelação, sendo parcialmente provido apenas para limitar o valor da causa ao valor da dívida. Em face do acórdão foram opostos embargos de declaração, no qual na presente data se encontram pendentes de julgamento.

OBS 03: Os arrestos deferidos nos ID's nºs. 85782988 (Processo nº 0541393-05.2015.8.05.0001) e 85782800 (Processo nº 0534422-04.2015.8.05.0001), averbados sob nºs 11 e 12 da Matrícula Imobiliária, foram convertidos em penhora, independentemente de termo, na forma do art. 830, §3º, do CPC.

OBS 04: Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

Valor de Avaliação total do imóvel: R\$ 7.349.665,82 (Out/2023 – Decisão ID nº 405577970). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/BA.

Débitos Tributários: R\$ 190.410,30 (Set/2023) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.732.272,53 (Mai/2023 - Processo nº 0541393-05.2015.8.05.0001).

Débito Exequendo: R\$ 5.834.593,27 (Mai/2023 - Processo nº 0534422-04.2015.8.05.0001).

02 - A 1ª praça terá início em **02 de fevereiro de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 05 de fevereiro de 2024, às 15 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 05 de fevereiro de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 27 de fevereiro de 2024, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. Quando se tratar de bens imóveis, deverá ser prestada caução idônea junto à hipoteca sobre o próprio bem. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/BA. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial da Bahia sob nº 3.041, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco de Brasília gerada no <https://guiajudicial.br.com.br/depositos-judiciais/sib/novo>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a

desistência da arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 1% (um por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Venda Direta,



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

estabelecendo-se um prazo de 60 dias, pelo valor de avaliação do bem. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo (artigo 881 do CPC).

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Dinah Silveira de Queiros, 6 Térreo - Candeal - CEP: 40296-160 - Salvador - BA, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Salvador, 03 de outubro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. WALDIR VIANA RIBEIRO JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO