



15ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO - SALVADOR

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **BAHIA TRANSPORTES URBANOS LTDA (CNPJ/MF Nº 34.393.371/0001-00)**, **CSN TRANSPORTES URBANOS SPE S.A (CNPJ/MF Nº 21.162.522/0001-60)**, **BTM – BAHIA TRANSPORTES METROPOLITANOS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.184.036/0001-11)**, **BERESP PATRIMONIAL LTDA – EPP (CNPJ/MF Nº 06.225.322/0001-15)**, **BERGON PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 06.225.300/0001-55)**, **PATRIMONIAL ENCONTRO DAS ÁGUAS (CNPJ/MF Nº 06.266.630/0001-99)**, **RG PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS (CNPJ/MF Nº 06.210.328/0001-19)**, bem com os terceiros interessados: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAC LEMAN (CNPJ/MF Nº 15.163.181/0001-44)**, **GILBERTO CARVALHO DE JESUS (CPF/MF Nº 385.379.905-15)** e **MARIA DELMACI BARBOSA DE JESUS (CPF/MF Nº 586.891.095-87)**

A MM. Juíza de Direito Dra. Carla Carneiro Teixeira Ceará, da 15ª Vara De Relações de Consumo - 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 da Ação de Reparação de Danos por Acidente de Veículo em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MILTON CARLOS DOS SANTOS (CPF/MF Nº 216.819.105-00)** e **MARIA DAS DORES DA PAIXÃO SILVA (CPF/MF Nº 352.963.645-02)** em face de **BAHIA TRANSPORTES URBANOS LTDA (CNPJ/MF Nº 34.393.371/0001-00)**, **CSN TRANSPORTES URBANOS SPE S.A (CNPJ/MF Nº 21.162.522/0001-60)**, **BTM – BAHIA TRANSPORTES METROPOLITANOS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.184.036/0001-11)**, **BERESP PATRIMONIAL LTDA – EPP (CNPJ/MF Nº 06.225.322/0001-15)**, **BERGON PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 06.225.300/0001-55)**, **PATRIMONIAL ENCONTRO DAS ÁGUAS (CNPJ/MF Nº 06.266.630/0001-99)**, nos autos do **Processo nº 0032377-31.2008.8.05.0001**, 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: Doutor Rubem Chaves, nº 561, Jardim Apipema, Salvador/BA, CEP: 40155-330 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 1001 da porta e 428.100 da inscrição Municipal, integrante do Edifício Lac Leman, sito à Rua "K" do Loteamento Jardim Salvador, subdistrito da Vitória, Zona Urbana da Comarca de Salvador, composto de living, vestíbulo, dois varandões, sala de jantar, gabinete, estar íntimo, circulação, quatro quartos conjugados com sanitários (suítes) tendo uma delas um closet, lavabo, escada de acesso à cobertura, cozinha, despensa, área de serviço, dois quartos e um sanitário para empregadas, e jardineiras, com direito a quatro (4) vagas de garagens, área privativa de 332,18m², área comum de 24,83m², área total de 367,01m² e fração ideal de 150,869170m², do terreno próprio constituído pelos lotes de nºs 01 ao 07, do citado loteamento, medindo 123m de frente para a citada rua "K", 25,50m nos fundos, no limite com o lote de nº 08, e 82m em linha reta, nos limites com o Lotes de nºs 08 ao 13, terminando esta linha na referida rua "K", ângulo do lote 01, do lado direito – mede 54,30m, em linha curva dando para a rua "J", e, do lado esquerdo, sem dimensões por ser ponto angular do encontro das linhas curva de frente e linha de fundo, ambas na rua "K" multicitada.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	428.100-4	
Matrícula Imobiliária nº	37.455	1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA



Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 09	10/12/2021	Penhora quenda	Exe- Proc. nº 0032377-31.2008.8.05.0001	Milton Carlos dos Santos e Maria das Dores da Paixão Silva

OBS 01: Condomínio é composto por 16 andares, 1 apartamento por andar, 2 elevadores, academia, salão de festas, hall social, piscina, quadra, algumas vagas para visitantes, bicicletário, depósito, sala de massagem climatizada, playground, quiosque com churrasqueira, copa equipada e Portaria 24 horas. A Unidade Leiloada é composta por 3 (três) suítes ou 4 (quatro) (1 (uma) foi integrada), sala com 2 (dois) ambientes, escritório, sala de televisão, varanda que circula metade do apartamento, cozinha, área de serviço, dispensa, e dependência completa, com direito a 4 (quatro) vagas de garagens (Auto de Avaliação às Fls. ID. 408438237 e Matrícula Imobiliária).

OBS 02: Foi interposto Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo (Processo nº 8008141-85.2022.8.05.0000) pela coexecutada “Patrimonial Encontro Das Águas”, objetivando o reconhecimento da nulidade na citação e impugnando a desconsideração da Personalidade Jurídica. O pedido de efeito suspensivo foi negado e da decisão foi interposto Agravo Interno (Processo nº 8008141-85.2022.8.05.0000.1). Atualmente ambos recursos pendem de julgamento (Certidão de ID 428780996).

Valor de Avaliação total do imóvel: R\$ 1.650.000,00 (Set/2023 – Auto de Avaliação ID. 408438237).
Valor de avaliação total atualizado: R\$ 1.651.815,00 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/BA.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos condominiais são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 1.334.774,31 (Fev/2022 – ID. 300460984 e 300460985).

02 - A 1ª praça terá início em 11 de março de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 14 de março 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 14 de março de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 03 de abril 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 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/BA e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (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/sjb/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 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, 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 6% (seis 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do 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, estabelecendo-se um prazo de 60 dias, pelo valor de avaliação do bem. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

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, 04 de março de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. CARLA CARNEIRO TEIXEIRA CEARÁ
JUÍZA DE DIREITO