



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - IMÓVEIS - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA E DE INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 19ª da Vara das Relações de Consumo da Comarca de Salvador/BA, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou conhecimento dele tiverem, que foi designada a realização de leilão na modalidade eletrônica, para a venda do bem abaixo descrito, que será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Tábata Mineiro Bezerra, devidamente inscrita na JUCEB sob o nº 14/00205.801-7, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES – Os lances já poderão ser ofertados a partir do momento da publicação deste edital no site, e apresentados na tela do auditório virtual, onde somente serão aceitos: no 1º Leilão lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, se encerrando às 17h00m do dia **21/10/2026**. Sendo infrutífera a praça, seguirá para o 2º Leilão, que se encerrará às 17h00m, do dia **16/11/2026**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação.

LOCAL DO LEILÃO: O presente leilão ocorrerá exclusivamente na modalidade eletrônica através do site: www.bezerraleiloes.com.br

INTIMAÇÕES: Autos nº 0561719-83.2015.8.05.0001. Execução de Título Judicial. Ficam, desde já, intimados pelo Edital o(s) Executado(s) e cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como quaisquer interessados, inclusive, caso exista: o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem, em especial:

EXEQUENTE: LORENA CARVALHO ANDRADE LIMA e ITALO GIOVANNE CARVALHO ANDRADE LIMA

EXECUTADO: ITAPEMA CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA - SOCIEDADE DE PROPOSITO ESPECIFICO -SPE

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 5.144, registrado no Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Santo Amaro/BA. Imóvel

designado como ÁREA 02, desmembrado de maior porção da Fazenda Campo Grande, situado no distrito de Acupe, neste município, constituído de uma área de terras medindo 1.182.227,60m², perímetro 4.613,0492, limitando-se ao Norte com o Sr. Miguel Arconjo Telles, Rodovia BA 848 e Pedro Ramos, a Leste com o Sr. Miguel Arconjo Telles e Rodovia BA 848, Sul com a Rodovia BA 878 e o Sr. Pedro Ramos e ao Oeste com o Sr. Pedro Ramos, com a seguinte descrição do perímetro partindo do marco MP 0001, coordenada plana 8.598.422,04N Norte e 526.286,17m Leste, deste, confrontando neste trecho com Miguel Arconjo Telles, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 761,10m e azimuth plano de 98°58'01" chega-se ao marco MP 0002, deste, confrontando neste trecho com Rodovia BA 878, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 107,33m e azimuth plano de 181°00'34" chega-se ao marco MP 0003, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 97,12m e azimuth plano de 181°09'35" chega-se ao marco MP 0004, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 97,43m e azimuth plano de 180°49'19" chega-se ao marco MP 0005, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 41,12m e azimuth plano de 181°10'50" chega-se ao marco MP 0006, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 62,74m e azimuth plano de 181°06'21" chega-se ao marco MP 0007, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 126,17m e azimuth plano de 180°54'56" chega-se ao marco MP 0008, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 117,56m e azimuth plano de 181°06'08" chega-se ao marco MP 0009, deste, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 35,62m e azimuth plano de 179°40'24" chega-se ao marco MP 0010, deste, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 39,10m e azimuth plano de 174°49'53" chega-se ao marco MP 0011, deste, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 32,79m e azimuth plano de 171°47'03" chega-se ao marco MP 0012, deste, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 17,16m e azimuth plano de 169°48'16" chega-se ao marco MP 0013, deste, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 24,42m e azimuth plano de 167°55'57" chega-se ao marco MP 0014, deste, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 38,25m e azimuth plano de 166°48'48" chega-se ao marco MP 0015, deste, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 60,84m e azimuth plano de 166°46'40" chega-se ao marco MP 0016, deste, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 55,28m e azimuth plano de 166°44'44" chega-se ao marco MP 0017, deste, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 76,76m e azimuth plano de 166°38'23" chega-se ao marco MP 0018, deste, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 27,85m e azimuth plano de 169°11'53" chega-se ao marco MP 0019, deste, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 34,71m e azimuth plano de 172°45'36" chega-se ao marco MP 0020, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 52,77m e azimuth plano de 180°24'47" chega-se ao marco MP 0021, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 96,56m e azimuth plano de 182°27'40" chega-se ao marco MP 0022, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 48,15m e azimuth plano de 193°15'02" chega-se ao marco MP 0023, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 7,21m e azimuth plano de 186°09'51" chega-se ao marco MP 0024, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 41,17m e azimuth plano de 186°41'55" chega-se ao marco MP 0025, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 67,28m e azimuth plano de 186°06'59" chega-se ao marco MP 0026, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 31,19m e azimuth plano de 187°09'53" chega-se ao marco MP 0027, deste, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 23,60m e azimuth plano de 189°15'10" chega-se ao marco MP 0028, deste, confrontando neste trecho com Pedro Ramos, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 1.089,54m e azimuth plano de 291°39'20" chega-se ao marco MP 0029,

deste, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 1.188,08m e azimuth plano de 11°07'26" chega-se ao marco MP 0001, ponto inicial da descrição deste perímetro.

CREDORES EM GARANTIA E PRENOTAÇÕES:

R-3-5.144 – PENHORA. Em cumprimento ao Mandado de Penhora, expedido nos autos do processo nº 8000127-54.2015.805.0228, em trâmite perante no Juízo de Direito Cível de Santo Amaro/BA.

R-4-5.144 – PENHORA. Em cumprimento a mandado expedido pelo Juízo de Direito da 19ª Vara de Relações de Consumo de Salvador/BA, extraído dos autos do processo nº 0561719-83.2015.805.0001.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 10.758.271,16 (dez milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, duzentos e setenta e um reais e dezesseis centavos).

DAS CONDIÇÕES DE VENDA - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado e conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, sendo considerado o arrematante aquele que der lance igual ou superior ao da avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão) ou 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada, se tratando de imóvel de incapaz.

TAXA DE COMISSÃO: 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor da arrematação, devendo ser depositada em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do término do leilão, na conta corrente nº 106870-9, Agência: 1017-0 – Banco do Brasil. A comissão será devida no importe de 5% (cinco por cento) nas hipóteses de pagamento à vista, ou mediante proposta de parcelamento prevista neste edital de leilão.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento será feito integralmente em conta judicial em até 24hs (vinte e quatro horas) a contar do término do leilão. Não sendo depositada a quantia do arremate devido, torna-se sem efeito a arrematação e regressando o bem à nova praça ou leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remisso. (CPC, art. 897).

DÍVIDAS E ÔNUS: Os créditos tributários pertinentes ao bem adquiridos em hasta pública, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (art. 130, parágrafo único, CTN). O arrematante arcará com eventuais despesas de condomínio - vencidas e vincendas (art. 1345 do CC de 2002), e outras obrigações civis referentes à coisa, tais como: ITBI, foro, laudêmios, despesas cartorárias, inclusive no tocante a individualização da matrícula do imóvel etc.

DA PARTICIPAÇÃO ONLINE NO LEILÃO: Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu site www.bezerraleiloes.com.br, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, até 48 (quarenta e oito horas) antes do leilão, encaminhar os documentos necessários através do e-mail, e

enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do leiloeiro, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos on-line no ato do pregão não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. Os lances já poderão ser ofertados a partir do momento da publicação deste edital, no site, e apresentados na tela do auditório virtual.

CONDIÇÕES GERAIS: As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, caso constantes neste edital, são meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. A venda dos bens imóveis será feita como sendo “ad corpus”, não cabendo reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis. São obrigações dos arrematantes: a) vistoriar os bens/áreas antes de ofertarem seus lances, inclusive quanto às edificações existentes nos imóveis, se houver; b) levantar informações acerca de débitos condominiais/ocupação/invasão/desocupação dos imóveis; c) observar a legislação pertinente, com destaque quanto à sua conservação/restrições de uso, em sendo o imóvel arrematado tombado; d) arrematado ou adjudicado bem imóvel, é ônus do arrematante adotar as providências/arcar com os custos da sua desocupação, caso ocupado; e) arcar com os custos de sua eventual regularização; f) Arcar com os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, se houver; g) tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes; h) arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, exemplo, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, etc.

Ficam os interessados, em qualquer modalidade de participação na alienação judicial, a saber, os exequentes, os executados, e quaisquer outras pessoas, cientes de que a suscitação de vício de arrematação infundado que vise a fazer o(s) arrematante(s) desistir(em), poderá ser responsabilizado por perdas e danos e através de multa por ato atentatório à dignidade da justiça (art. 903, § 6º, do CPC/2015). Salvador, 13 de julho de 2026. _____ Tábata Mineiro Bezerra, Leiloeira Pública Oficial, Matrícula nº 14/00205.801-7.