



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DA BAHIA

SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ITABUNA - 1ª VARA FEDERAL CÍVEL E CRIMINAL

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A MM. Juíza Federal Substituta da 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Itabuna - Seção Judiciária do Estado da Bahia, Dra. DANIELE ABREU DANCZUK, torna pública a realização de **LEILÃO JUDICIAL, exclusivamente eletrônico (ON-LINE), através do site www.nordesteleiloes.com.br**, do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos do(s) processo(s) abaixo especificado(s), nos termos dos arts. 22 e 23 da LEF, c/c o art. 886 do CPC, e tendo em vista as medidas previstas na Resolução nº 236/CNJ, de 13/07/2016 e na Resolução PRESI nº 8/TRF1, de 02/03/2021.

I - DATA, HORÁRIO E LOCAL

DATA DO PRIMEIRO LEILÃO: 21/09/2026, ÀS 10:00 HORAS

DATA DO SEGUNDO LEILÃO: 28/09/2026, ÀS 10:00 HORAS

LOCAL: LEILÃO EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO (ON-LINE):

www.nordesteleiloes.com.br

Leiloeiro público: ARTHUR FERREIRA NUNES, JUCEB 05/260040-8

Telefones: (71) 99219-4314 / (79) 99631-2871

E-mail: contato@nordesteleiloes.com.br

Os leilões serão realizados exclusivamente na modalidade eletrônica (ON-LINE), através do



site www.nordesteleiloes.com.br, com realização nas datas e horários acima especificados, onde os interessados deverão se habilitar antecipadamente para efetuar lances por meio eletrônico, bem como acompanhar os leilões em tempo real.

II - OBJETO DA(S) HASTA(S)

PROCESSO: 0002237-12.2014.4.01.3311

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

EXEQUENTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

EXECUTADO: VOOXY CONSTRUTORA LTDA, LUCIANO DA COSTA VALENTE, NILSON DIOGENES DE OLIVEIRA

Advogado do(a) EXECUTADO: ALAN CONRADO DE ALMEIDA - BA19763

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) PENHORADO(S): A quota parte de 50% (cinquenta por cento) do apartamento de número de porta 1.603, inscrição imobiliária n. 6741843000, Edifício Residencial Ilha de Capri, registrado no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador (BA) sob matrícula n. 40.046, controle 222819/12, com área de 82,01 m² (oitenta e dois metros quadrados e um decímetro quadrado), possuindo sala, varanda, dois quartos, sendo um suíte, um sanitário social, cozinha e área de serviço, além de duas vagas de garagem.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) a quota-parte de 50% (cinquenta por cento) do apartamento acima descrito. Entretanto, por se tratar de bem indivisível, o apartamento será leiloado integralmente.

DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO: 07/02/2018

LANCE MÍNIMO NO 1º LEILÃO: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), haja vista que o apartamento será leiloado integralmente, por se tratar de bem indivisível.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), por se tratar de bem indivisível (ver item 13 da parte III - Observações - do presente edital).

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): Rua Estrada das Pedrinhas, Ed. Residencial Ilha de Capri, apto. 1.603, Imbuí, Salvador (BA), CEP: 41720-340.

DEPOSITÁRIO(A): Nilson Diógenes de Oliveira.

ÔNUS: Penhora referente a esta execução (R. 03 da matrícula 40.046); alteração da natureza jurídica do imóvel para foreiro ao Município de Salvador (BA) (Av. 06 da matrícula 40.046).



III – OBSERVAÇÕES

1. A abertura dos lances será mediante disponibilização das informações sobre o leilão no endereço eletrônico www.nordesteleiloes.com.br. A partir da publicação deste edital, fica o leiloeiro autorizado a providenciar a aludida disponibilização. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar, com antecedência mínima de 24 H (VINTE E QUATRO HORAS) do horário do PRIMEIRO LEILÃO e/ou do SEGUNDO LEILÃO, sob pena de ficarem impedidos de participar do leilão. Apenas um cadastro é necessário para habilitar a participação nos leilões, devendo ser seguidas as orientações constantes no endereço eletrônico supracitado.

2. O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação (art. 887, caput, do CPC), inclusive na rede mundial de computadores (art. 884, I, c/c 887, §2º, ambos do CPC).

3. Para o 1º (PRIMEIRO) LEILÃO serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, objetivando a alienação pelo maior lance.

4. Não havendo interessados no primeiro leilão, será realizado um 2º (SEGUNDO) LEILÃO (art. 886, V, do CPC), cujo lance mínimo deverá corresponder ao valor fixado no item II, supra, objetivando também a alienação pelo maior lance.

5. Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896, do CPC, adiando-se a alienação por prazo não superior a 1 (um) ano.

6. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato, à vista, pelo arrematante, seja por meio eletrônico ou por depósito judicial (art. 892, caput, do CPC). 6.1. Recebendo, o leiloeiro, o produto da alienação (art. 884, IV, do CPC), deverá providenciar tal depósito dentro de 1 (um) dia, bem como prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito (art. 884, V, do CPC). O pagamento da arrematação pode ser feito por meio de cheque. O leiloeiro poderá, no entanto, caso tenha razões plausíveis, acautelar-se no recebimento de cheques. Para tanto, pode pedir garantias e, até mesmo, se possível, solicitar do banco confirmação de saldo. O cheque deverá ser de titularidade do arrematante. 6.2. Em conformidade com o artigo 895 do CPC, **serão aceitas propostas para arrematação de BENS IMÓVEIS em prestações**, cabendo ao interessado apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (abaixo de 50% do valor da avaliação). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação da(s) proposta(s) não suspende o leilão. A proposta para pagamento à vista, em igualdade de valores, sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, §7º do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será acatada a mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor ou, tratando-se de valores iguais, a que possuir quantidade menor



de prestações; em iguais condições, será acatada a proposta formulada em primeiro lugar (art. 895 do CPC). **No caso de bem móvel, NÃO SERÁ permitida a arrematação em prestações.**

7. O(s) bem(ns) pode(m) ser examinado(s) pelos interessados em arrematá-los, nos endereços informados no presente edital, ou, tratando-se de móveis ou semoventes, nos endereços a serem informados pelos respectivos DEPOSITÁRIOS, todos mencionados no presente edital.

8. Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (art. 14, §2º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), encaminhando ao juízo omissões porventura detectadas e, ainda, expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias (art. 884, III, do CPC).

9. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, incumbindo aos interessados a prévia verificação de suas condições (art. 18, da Resolução nº 236/2016-CNJ). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. (art. 29, da Resolução nº 236/2016-CNJ).

10. Nem todos os interessados podem arrematar. “Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção: I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V – dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - dos advogados de qualquer das partes.” (art. 890, do CPC).

11. Devem ser observadas as preferências na arrematação. 11.1. “É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições” (art. 843, § 1º, do CPC). 11.2. No caso de concorrência entre o cônjuge e outros membros da família, dispõe o CPC: “Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.” (art. 892, § 2º, do CPC). 11.3. Além disso, “Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.” (art. 893, do CPC). 11.4. No caso de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação em igualdade de oferta (art. 892, § 3º, do CPC).

12. Se o leilão incidir sobre mais de um bem do executado, “Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da execução.” (art. 899, do CPC).

13. **No caso de bem indivisível**, o valor mínimo da quota-parte a ser reservada para o coproprietário ou cônjuge, que não sejam parte na execução, é calculado sobre o valor da avaliação, não o da arrematação. Desse modo, **“Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na**



qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.” (art. 843, § 2º, do CPC).

14. Sem prejuízo de aplicação do disposto no art. 903, § 6º, do CPC, havendo indício de conluio entre o arrematante e a parte executada, com o intuito de tumultuar o processo e obstar a venda do bem, deve ser efetuada a comunicação ao Ministério Público Federal, para que adote as providências necessárias à apuração dos fatos, uma vez que constituem violência ou fraude em arrematação judicial: “impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena: detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.” (art. 358, do Código Penal).

15. Cabe ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ, e art. 880, § 1º, art. 884, parágrafo único, art. 886, II, art. 901, §1º, todos do CPC), e deverá ser paga pelo arrematante no ato da arrematação. As custas processuais, se for o caso, deverão ser pagas também pelo arrematante no ato de expedição da Carta de Arrematação/Adjudicação/Mandado de Entrega do(s) Bem(ns). **15.1.** Na hipótese de adjudicação, cabe ao(s) adjudicante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 2% (dois por cento) do valor da última avaliação do(s) bem(ns). **15.2.** Na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação (art. 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), é devido pelo executado o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 5% sobre o lance vencedor. **15.3.** Na hipótese de acordo, remição ou de qualquer outra forma de frustração do leilão, entre a data de publicação do edital e a realização das hastas públicas, é devido pelo executado o pagamento de 2% sobre o valor da última avaliação do(s) bem(ns), a título de ressarcimento das despesas do leiloeiro, limitado ao valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser pago até a véspera da hasta, sob pena de manutenção dela. **15.4.** Sem prejuízo do quanto disposto no item 15.3., o(s) executado(s), caso esteja(m) inadimplente(s) quanto a parcelamento formalizado à época de leilão(ões) anterior(es) e venha(m) a reparcelar a dívida, será(ão) enquadrado(s) como praticante(s) de ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do art. 774, II, do CPC, no caso de novo inadimplemento, aplicando-se de forma imediata multa no valor de 20% (vinte por cento) da dívida em execução, devidamente atualizada (art. 774, parágrafo único, do CPC), a ser garantida pelo(s) bem(ns) já penhorado(s). Se o(s) bem(ns) for(em) insuficiente(s) para tal garantia, outras medidas constritivas serão adotadas.

16. O arrematante também é responsável pelo pagamento das despesas com remoção, guarda e conservação, nos casos em que bens estiverem depositados no pátio do leiloeiro. O valor das despesas estará disponível no site do leiloeiro para ciência dos arrematantes. **16.1.** Tais despesas poderão ser deduzidas do produto da arrematação, se superior ao crédito da exequente (art. 7º, § 4º, da Resolução nº 236/2016-CNJ). A viabilidade de expedição de alvará para levantamento, em favor do executado, de saldo porventura ainda existente (art. 907, do CPC), somente será analisada após realizados os pagamentos acima indicados. **16.2.** Caso não cheguem a ocorrer ou se forem negativas as hastas e o bem constricto liberado em favor do executado, esse não estará dispensado de ressarcir as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 7º, § 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), podendo o leiloeiro reter os bens em seu poder até que o pagamento devido seja efetuado (art. 708, do Código Civil, e art. 40, do Decreto nº 21.981/1932). **16.3.** Devidamente intimado, e, se decorrido o prazo de 30 dias, o executado não retirar o bem constricto do pátio do leiloeiro, mediante as condições descritas no item 15.2., será caracterizado abandono do bem e o mesmo será dado em pagamento ao leiloeiro.

17. Em se tratando de imóvel, os créditos de que trata o art. 130 do Código Tributário



Nacional sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário. A ordem de preferência no recebimento dos créditos observará os arts. 186 e 187 do Código Tributário Nacional.

18. Tendo em vista a natureza propter rem dos débitos referentes ao condomínio (art. 1.345, do Código Civil) e “o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação”, os interessados ficam desde já advertidos de que deverão diligenciar previamente junto ao imóvel objeto das hastas a fim de verificar eventual ocorrência de ocupação e, ainda, de débitos condominiais, com os quais arcarão os arrematantes (art. 23, § 2º, da Lei nº 6.830/1980).

19. Em se tratando de bem móvel, ocorrerá a "aplicação análoga do artigo 130, parágrafo único, do CTN" e serão observadas as preferências descritas nos arts. 186 e 187, ambos dos CTN. No caso de automotores, “todas as pendências incidentes sobre o veículo (taxa de licenciamento, multas por infração de trânsito, IPVA e seguro obrigatório) relativas ao período anterior à arrematação, poderão sub-rogar-se no preço pago (...), sendo descabida a exigência de tais valores diretamente ao adquirente, que, como já explicitado, recebe o veículo livre de quaisquer ônus ou pendências.”.

20. Não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz (art. 26, da Resolução nº 236/2016-CNJ).

21. Ficam, ainda, as partes advertidas de que assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o §4º do artigo 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito, se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no §1º do artigo 903 do CPC; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o §4º do aludido artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.

22. O aperfeiçoamento da alienação dos bens arrematados se dará mediante a expedição da CARTA DE ARREMATAÇÃO/ADJUDICAÇÃO e/ou MANDADO DE ENTREGA/IMISSÃO NA POSSE expedido(s) pelo Juízo Federal, onde constará ordem de transferência do bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus, após a assinatura do auto de arrematação e pago o preço ou prestada garantia pelo arrematante, ficando cientificado(s) o(s) expropriado(s) e possíveis terceiros interessados de que, antes da expedição da carta de arrematação ou ordem de entrega, o prazo legal para questionamentos acerca da arrematação, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, é de 10 (dez) dias; para oposição Embargos de Terceiros é de 05 (cinco) dias (art. 674 do CPC), ambos contados da assinatura do auto. Após expedição da carta de arrematação ou ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário (art. 903, §4º, do CPC).

23. Atendendo ao disposto no art. 887 do Código de Processo Civil, FICA AUTORIZADO o leiloeiro público designado a divulgar fotografias dos bens penhorados no sítio “www.nordesteleiloes.com.br”, sem prejuízo de outras formas de divulgação, que venham a ser adotadas, tendentes à mais ampla publicidade da alienação. Informações complementares podem ser obtidas por meio



do leiloeiro público (telefones: (71) 99219-4314 / (79) 99631-2871; e-mail: contato@nordesteleiloes.com.br; sítio na internet: www.nordesteleiloes.com.br).

IV - ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS

1. Por meio da publicação do presente edital, fica(m) desde já intimado(s) o(s) devedor(es) quanto às condições, datas e horários de realização da(s) hasta(s), bem como da (re)avaliação do(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s).

2. Ficam intimados, ainda, se não localizados, o cônjuge do devedor (art. 842, do CPC) e ainda o: a) coproprietário de bem indivisível; b) proprietário e titular de direito quando a penhora recair sobre bens gravados com direitos ou sobre esses próprios direitos, quais sejam: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, além de penhor, hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, penhora anteriormente averbada; c) cessionário, promitente comprador ou vendedor, quando a promessa de cessão ou de compra ou de venda são registradas; d) União, Estado e Município, no caso de alienação de bem tombado (arts. 804 e 889, II a VIII, do CPC).

3. Aos participantes da(s) hasta(s) pública(s) e às partes é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste edital para se eximirem das obrigações geradas.

V - VENDA DIRETA

1. Realizados o primeiro e o segundo leilões e não havendo licitantes, o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s) irá(ão) à venda direta, por 6 (seis) meses consecutivos, mantendo-se os mesmos critérios para a venda na modalidade leilão, e também de forma eletrônica (ON-LINE), no mesmo endereço eletrônico (www.nordesteleiloes.com.br), devendo a venda observar o preço mínimo de 50% do valor da última avaliação, exceto no caso de bens indivisíveis, hipótese em que as regras estabelecidas no item 13 deste edital deverão ser observadas.

2. Tratando-se de imóvel de incapaz, o preço mínimo será de 80% (oitenta por cento) do valor da última avaliação.

3. Durante o prazo para a venda direta, os autos do processo ficarão suspensos, exceto quando for a hipótese de serem tomadas providências em relação a outro(s) bem(ns) penhorado(s), ou em caso da notícia de bem(ns) penhorável(is), a fim de garantir integralmente o valor da dívida.

E para que chegue ao conhecimento dos interessados passou-se o presente EDITAL, na data da assinatura eletrônica.



O presente edital será publicado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) e, por conseguinte, na rede mundial de computadores, método este considerado suficiente e adequado à ampla divulgação do leilão.

Eu, Jeiel Vaz Macedo - Técnico Judiciário -, digitei. Eu, Alex Souza dos Santos - Diretor de Secretaria em exercício, conferi.

(assinado eletronicamente)

DANIELE ABREU DANCZUK

Juíza Federal Substituta





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DA BAHIA

SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ITABUNA - 1ª VARA FEDERAL CÍVEL E CRIMINAL

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A MM. Juíza Federal da 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Itabuna - Seção Judiciária do Estado da Bahia, Dra. KARINE COSTA CARLOS RHEM DA SILVA, torna pública a realização de **LEILÃO JUDICIAL, exclusivamente eletrônico (ON-LINE), através do site www.nordesteleiloes.com.br**, do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos do(s) processo(s) abaixo especificado(s), nos termos do art. 886 do CPC, e tendo em vista as medidas previstas na Resolução nº 236/CNJ, de 13/07/2016 e na Resolução PRESI nº 8/TRF1, de 02/03/2021.

I - DATA, HORÁRIO E LOCAL

DATA DO PRIMEIRO LEILÃO: 21/09/2026, ÀS 10:00 HORAS

DATA DO SEGUNDO LEILÃO: 28/09/2026, ÀS 10:00 HORAS

LOCAL: LEILÃO EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO (ON-LINE):

www.nordesteleiloes.com.br

Leiloeiro público: ARTHUR FERREIRA NUNES, JUCEB 05/260040-8

Telefones: (71) 99219-4314 / (79) 99631-2871

E-mail: contato@nordesteleiloes.com.br

Os leilões serão realizados exclusivamente na modalidade eletrônica (ON-LINE), através do



site www.nordesteleiloes.com.br, com realização nas datas e horários acima especificados, onde os interessados deverão se habilitar antecipadamente para efetuar lances por meio eletrônico, bem como acompanhar os leilões em tempo real.

II - OBJETO DA(S) HASTA(S)

PROCESSO: 1096832-04.2023.4.01.3300

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL

EXECUTADO: NESTOR VICENTE DOS SANTOS

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) PENHORADO(S):

A) Fazenda Ladeira do Alto

Características: Imóvel rural com área de 18 hectares, 52 ares e 51 centiares (18,52,51 ha), situada no município de Wenceslau Guimarães/BA. Matrícula nº 400 do Cartório de Registro de Imóveis de Wenceslau Guimarães/BA.

Localização e Acesso: Região do Tremendal, após o Cocão, zona rural de Wenceslau Guimarães/BA, distante aproximadamente 18 km da BR-101. Coordenadas geográficas: Latitude 13° 37' 0.03" S e Longitude 39° 37' 20.22" W.

Benfeitorias: No momento da penhora havia 02 (duas) edificações, sendo uma destinada à moradia e a outra a depósito e beneficiamento de graviola; sistema de abastecimento de água por gravidade. O imóvel possui aproximadamente 400 (quatrocentos) pés de graviola em 01 (um) hectare de terra, além de cerca de 6.000 (seis mil) pés de cacau em fase produtiva, ocupando uma área de aproximadamente 06 (seis) hectares. Há, ainda, a presença de frutíferas variadas dispersas por todo o terreno, sendo a área remanescente composta por mata e vegetação característica da região.

Ocupação: No momento da penhora, o imóvel encontrava-se sob a posse e ocupação direta do executado.

B) Sítio Pé de Serra

Características: Imóvel rural com área de 1 hectare, 96 ares e 62 centiares (1,96,62 ha), situado no município de Wenceslau Guimarães/BA. Matrícula nº 402 do Cartório de Registro de Imóveis de Wenceslau Guimarães/BA.

Localização e Acesso: Situado na Região do Tremendal, zona rural de Wenceslau Guimarães/BA, localizado ao lado da Fazenda Ladeira do Alto. O acesso ao imóvel é realizado pela mesma



via da referida fazenda.

Benfeitorias: No momento da penhora, imóvel possuía área ocupada por cultivo de cacau em fase produtiva. Não foram constatadas edificações ou outras benfeitorias estruturais.

Ocupação: No momento da diligência, o imóvel encontrava-se sob a posse e ocupação direta do executado.

VALOR DE AVALIAÇÃO:

A) Fazenda Ladeira do Alto: R\$ 599.065,25 (quinhentos e noventa e nove mil e sessenta e cinco reais e vinte e cinco centavos);

B) Sítio Pé de Serra: R\$ 83.563,50 (oitenta e três mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta centavos).

DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO: 19/03/2026

LANCE MÍNIMO NO 1º LEILÃO:

A) Fazenda Ladeira do Alto: R\$ 599.065,25 (quinhentos e noventa e nove mil e sessenta e cinco reais e vinte e cinco centavos);

B) Sítio Pé de Serra: R\$ 83.563,50 (oitenta e três mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta centavos).

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO:

A) Fazenda Ladeira do Alto: R\$ 299.532,63 (duzentos e noventa e nove mil, quinhentos e trinta e dois reais e sessenta e três centavos);

B) Sítio Pé de Serra: R\$ 41.781,75 (quarenta e um mil, setecentos e oitenta e um reais e setenta e cinco centavos).

DEPOSITÁRIO(A): Nestor Vicente dos Santos, com endereço na Rua Paraíso de Deus, s/n, Cocão, Wenceslau Guimarães.

ÔNUS: Indisponibilidades referentes aos seguintes processos:

1001237-77.2020.4.01.3301 - 2ª Vara Federal de Itabuna (BA) - movido pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação;

1003038-95.2020.4.01.3311 - 2ª Vara Federal de Itabuna (BA) - movido pela União;

1002821-52.2020.4.01.3311 - 1ª Vara Federal de Itabuna (BA) - movido pela União.

III – OBSERVAÇÕES



1. A abertura dos lances será mediante disponibilização das informações sobre o leilão no endereço eletrônico www.nordesteleiloes.com.br. A partir da publicação deste edital, fica o leiloeiro autorizado a providenciar a aludida disponibilização. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar, com antecedência mínima de 24 H (VINTE E QUATRO HORAS) do horário do PRIMEIRO LEILÃO e/ou do SEGUNDO LEILÃO, sob pena de ficarem impedidos de participar do leilão. Apenas um cadastro é necessário para habilitar a participação nos leilões, devendo ser seguidas as orientações constantes no endereço eletrônico supracitado.

2. O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação (art. 887, caput, do CPC), inclusive na rede mundial de computadores (art. 884, I, c/c 887, §2º, ambos do CPC).

3. Para o 1º (PRIMEIRO) LEILÃO serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, objetivando a alienação pelo maior lance.

4. Não havendo interessados no primeiro leilão, será realizado um 2º (SEGUNDO) LEILÃO (art. 886, V, do CPC), cujo lance mínimo deverá corresponder a 50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação, objetivando também a alienação pelo maior lance.

5. Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896, do CPC, adiando-se a alienação por prazo não superior a 1 (um) ano.

6. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato, à vista, pelo arrematante, seja por meio eletrônico ou por depósito judicial (art. 892, caput, do CPC). **6.1.** Recebendo, o leiloeiro, o produto da alienação (art. 884, IV, do CPC), deverá providenciar tal depósito dentro de 1 (um) dia, bem como prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito (art. 884, V, do CPC). O pagamento da arrematação pode ser feito por meio de cheque. O leiloeiro poderá, no entanto, caso tenha razões plausíveis, acautelar-se no recebimento de cheques. Para tanto, pode pedir garantias e, até mesmo, se possível, solicitar do banco confirmação de saldo. O cheque deverá ser de titularidade do arrematante. **6.2.** Em conformidade com o artigo 895 do CPC, **serão aceitas propostas para arrematação de BENS IMÓVEIS em prestações**, cabendo ao interessado apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (abaixo de 50% do valor da avaliação). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação da(s) proposta(s) não suspende o leilão. A proposta para pagamento à vista, em igualdade de valores, sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, §7º do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será acatada a mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor ou, tratando-se de valores iguais, a que possuir quantidade menor de prestações; em iguais condições, será acatada a proposta formulada em primeiro lugar (art. 895 do CPC). **No caso de bem móvel, NÃO SERÁ permitida a arrematação em prestações.**

7. O(s) bem(ns) pode(m) ser examinado(s) pelos interessados em arrematá-los, nos endereços



informados no presente edital, ou, tratando-se de móveis ou semoventes, nos endereços a serem informados pelos respectivos DEPOSITÁRIOS, todos mencionados no presente edital.

8. Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (art. 14, §2º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), encaminhando ao juízo omissões porventura detectadas e, ainda, expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias (art. 884, III, do CPC).

9. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, incumbindo aos interessados a prévia verificação de suas condições (art. 18, da Resolução nº 236/2016-CNJ). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. (art. 29, da Resolução nº 236/2016-CNJ).

10. Nem todos os interessados podem arrematar. “Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção: I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V – dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - dos advogados de qualquer das partes.” (art. 890, do CPC).

11. Devem ser observadas as preferências na arrematação. 11.1. “É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições” (art. 843, § 1º, do CPC). 11.2. No caso de concorrência entre o cônjuge e outros membros da família, dispõe o CPC: “Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.” (art. 892, § 2º, do CPC). 11.3. Além disso, “Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.” (art. 893, do CPC). 11.4. No caso de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação em igualdade de oferta (art. 892, § 3º, do CPC).

12. Se o leilão incidir sobre mais de um bem do executado, “Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da execução.” (art. 899, do CPC).

13. **No caso de bem indivisível**, o valor mínimo da quota-parte a ser reservada para o coproprietário ou cônjuge, que não sejam parte na execução, é calculado sobre o valor da avaliação, não o da arrematação. Desse modo, **“Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.”** (art. 843, § 2º, do CPC).

14. Sem prejuízo de aplicação do disposto no art. 903, § 6º, do CPC, havendo indício de



conluio entre o arrematante e a parte executada, com o intuito de tumultuar o processo e obstar a venda do bem, deve ser efetuada a comunicação ao Ministério Público Federal, para que adote as providências necessárias à apuração dos fatos, uma vez que constituem violência ou fraude em arrematação judicial: “impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena: detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.” (art. 358, do Código Penal).

15. Cabe ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ, e art. 880, § 1º, art. 884, parágrafo único, art. 886, II, art. 901, §1º, todos do CPC), e deverá ser paga pelo arrematante no ato da arrematação. As custas processuais, se for o caso, deverão ser pagas também pelo arrematante no ato de expedição da Carta de Arrematação/Adjudicação/Mandado de Entrega do(s) Bem(ns). **15.1.** Na hipótese de adjudicação, cabe ao(s) adjudicante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 2% (dois por cento) do valor da última avaliação do(s) bem(ns). **15.2.** Na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação (art. 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), é devido pelo executado o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 5% sobre o lance vencedor. **15.3.** Na hipótese de acordo, remição ou de qualquer outra forma de frustração do leilão, entre a data de publicação do edital e a realização das hastas públicas, é devido pelo executado o pagamento de 2% sobre o valor da última avaliação do(s) bem(ns), a título de ressarcimento das despesas do leiloeiro, limitado ao valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser pago até a véspera da hasta, sob pena de manutenção dela. **15.4.** Sem prejuízo do quanto disposto no item 15.3., o(s) executado(s), caso esteja(m) inadimplente(s) quanto a parcelamento formalizado à época de leilão(ões) anterior(es) e venha(m) a reparcelar a dívida, será(ão) enquadrado(s) como praticante(s) de ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do art. 774, II, do CPC, no caso de novo inadimplemento, aplicando-se de forma imediata multa no valor de 20% (vinte por cento) da dívida em execução, devidamente atualizada (art. 774, parágrafo único, do CPC), a ser garantida pelo(s) bem(ns) já penhorado(s). Se o(s) bem(ns) for(em) insuficiente(s) para tal garantia, outras medidas constritivas serão adotadas.

16. O arrematante também é responsável pelo pagamento das despesas com remoção, guarda e conservação, nos casos em que bens estiverem depositados no pátio do leiloeiro. O valor das despesas estará disponível no site do leiloeiro para ciência dos arrematantes. **16.1.** Tais despesas poderão ser deduzidas do produto da arrematação, se superior ao crédito da exequente (art. 7º, § 4º, da Resolução nº 236/2016-CNJ). A viabilidade de expedição de alvará para levantamento, em favor do executado, de saldo porventura ainda existente (art. 907, do CPC), somente será analisada após realizados os pagamentos acima indicados. **16.2.** Caso não cheguem a ocorrer ou se forem negativas as hastas e o bem constricto liberado em favor do executado, esse não estará dispensado de ressarcir as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 7º, § 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), podendo o leiloeiro reter os bens em seu poder até que o pagamento devido seja efetuado (art. 708, do Código Civil, e art. 40, do Decreto nº 21.981/1932). **16.3.** Devidamente intimado, e, se decorrido o prazo de 30 dias, o executado não retirar o bem constricto do pátio do leiloeiro, mediante as condições descritas no item 15.2., será caracterizado abandono do bem e o mesmo será dado em pagamento ao leiloeiro.

17. Em se tratando de imóvel, os créditos de que trata o art. 130 do Código Tributário Nacional sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário. A ordem de preferência no recebimento dos créditos observará os arts. 186 e 187 do Código Tributário Nacional.



18. Tendo em vista a natureza *propter rem* dos débitos referentes ao condomínio (art. 1.345, do Código Civil) e “o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação”, os interessados ficam desde já advertidos de que deverão diligenciar previamente junto ao imóvel objeto das hastas a fim de verificar eventual ocorrência de ocupação e, ainda, de débitos condominiais, com os quais arcarão os arrematantes (art. 23, § 2º, da Lei nº 6.830/1980).

19. Em se tratando de bem móvel, ocorrerá a "aplicação análoga do artigo 130, parágrafo único, do CTN" e serão observadas as preferências descritas nos arts. 186 e 187, ambos dos CTN. No caso de automotores, “todas as pendências incidentes sobre o veículo (taxa de licenciamento, multas por infração de trânsito, IPVA e seguro obrigatório) relativas ao período anterior à arrematação, poderão sub-rogar-se no preço pago (...), sendo descabida a exigência de tais valores diretamente ao adquirente, que, como já explicitado, recebe o veículo livre de quaisquer ônus ou pendências.”.

20. Não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz (art. 26, da Resolução nº 236/2016-CNJ).

21. Ficam, ainda, as partes advertidas de que assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o §4º do artigo 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito, se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no §1º do artigo 903 do CPC; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o §4º do aludido artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.

22. O aperfeiçoamento da alienação dos bens arrematados se dará mediante a expedição da CARTA DE ARREMATAÇÃO/ADJUDICAÇÃO e/ou MANDADO DE ENTREGA/IMISSÃO NA POSSE expedido(s) pelo Juízo Federal, onde constará ordem de transferência do bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus, após a assinatura do auto de arrematação e pago o preço ou prestada garantia pelo arrematante, ficando cientificado(s) o(s) expropriado(s) e possíveis terceiros interessados de que, antes da expedição da carta de arrematação ou ordem de entrega, o prazo legal para questionamentos acerca da arrematação, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, é de 10 (dez) dias; para oposição Embargos de Terceiros é de 05 (cinco) dias (art. 674 do CPC), ambos contados da assinatura do auto. Após expedição da carta de arrematação ou ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário (art. 903, §4º, do CPC).

23. Atendendo ao disposto no art. 887 do Código de Processo Civil, FICA AUTORIZADO o leiloeiro público designado a divulgar fotografias dos bens penhorados no sítio “www.nordesteleiloes.com.br”, sem prejuízo de outras formas de divulgação, que venham a ser adotadas, tendentes à mais ampla publicidade da alienação. Informações complementares podem ser obtidas por meio do leiloeiro público (telefones: (71) 99219-4314 / (79) 99631-2871; e-mail: contato@nordesteleiloes.com.br; sítio na internet: www.nordesteleiloes.com.br).



IV - ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS

1. Por meio da publicação do presente edital, fica(m) desde já intimado(s) o(s) devedor(es) quanto às condições, datas e horários de realização da(s) hasta(s), bem como da (re)avaliação do(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s).

2. Ficam intimados, ainda, se não localizados, o cônjuge do devedor (art. 842, do CPC) e ainda o: a) coproprietário de bem indivisível; b) proprietário e titular de direito quando a penhora recair sobre bens gravados com direitos ou sobre esses próprios direitos, quais sejam: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, além de penhor, hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, penhora anteriormente averbada; c) cessionário, promitente comprador ou vendedor, quando a promessa de cessão ou de compra ou de venda são registradas; d) União, Estado e Município, no caso de alienação de bem tombado (arts. 804 e 889, II a VIII, do CPC).

3. Aos participantes da(s) hasta(s) pública(s) e às partes é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste edital para se eximirem das obrigações geradas.

V - VENDA DIRETA

1. Realizados o primeiro e o segundo leilões e não havendo licitantes, o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s) irá(ão) à venda direta, por 6 (seis) meses consecutivos, mantendo-se os mesmos critérios para a venda na modalidade leilão, e também de forma eletrônica (ON-LINE), no mesmo endereço eletrônico (www.nordesteleiloes.com.br), devendo a venda observar o preço mínimo de 50% do valor da última avaliação, exceto no caso de bens indivisíveis, hipótese em que as regras estabelecidas no item 13 deste edital deverão ser observadas.

2. Tratando-se de imóvel de incapaz, o preço mínimo será de 80% (oitenta por cento) do valor da última avaliação.

3. Durante o prazo para a venda direta, os autos do processo ficarão suspensos, exceto quando for a hipótese de serem tomadas providências em relação a outro(s) bem(ns) penhorado(s), ou em caso da notícia de bem(ns) penhorável(is), a fim de garantir integralmente o valor da dívida.

E para que chegue ao conhecimento dos interessados passou-se o presente EDITAL, na data da assinatura eletrônica.

O presente edital será publicado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) e, por conseguinte, na rede mundial de computadores, método este considerado suficiente e adequado à ampla divulgação do leilão.

Eu, Jeiel Vaz Macedo - Técnico Judiciário -, digitei. Eu, Alex Souza dos Santos - Diretor de



Secretaria em exercício, conferi.

(assinado eletronicamente)

KARINE COSTA CARLOS RHEM DA SILVA

Juíza Federal

