PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO
PetCiv 0000222-22.2025.5.05.0003
AUTOR: CONJUNTO DOS CREDORES DO GRUPO CABRAL
RÉU: AF - EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA E OUTROS (25)

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR

REEF CABRAL

PROCESSO PetCiv 0000222-22.2025.5.05.0003

RECLAMANTE: ANTÔNIO FERNANDO CONCEIÇÃO DE SOUZA

RECLAMADO: AF - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA E OUTROS (25)

Apartamento 1904 – Matrícula 35.327

O Excelentíssimo Juiz, **DR. ANDRÉ VITOR ARAÚJO CHAVES**, do JUÍZO DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO DO EGRÉGIO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO, faz saber a todos aqueles que virem ou dele notícia tiverem, que com a publicação deste **EDITAL** fica aberto o procedimento de ALIENAÇÃO JUDICIAL, destinada à alienação de imóvel na modalidade **ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR**, nos termos dos artigos 879 e 880 do CPC, bem como dos artigos 1º ao 14º, parágrafo único, do Provimento Conjunto GP-CR TRT nº 007/2023.

Por este **EDITAL** ficam todos os credores devidamente intimados da abertura do presente procedimento de alienação na modalidade por alienação particular do bem imóvel abaixo especificado. Ficam, ainda, cientificados da presente execução e da alienação judicial, caso ainda não o tenham sido por outra via, os sujeitos indicados no art. 889 CPC.

1 – DO OBJETO: DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento 1904 – Matrícula 35.327 do 1º CRI de SSA

Apartamento designado pelo número de porta 1904 e 475.801-3 de Inscrição Municipal, registrado no 1º Ofício de registro de Imóveis de Salvador, integrante do prédio denominado “Edifício Sol Victoria Marina Flat”, Matrícula: 35.327,

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE VITOR ARAUJO CHAVES, em 19/11/2026, às 14:19:00 - c0a9d53

situado a Av, Sete de Setembro, 353 ou 2068, no subdistrito da Vitoria, nesta cidade, tendo o dito apartamento 31,89m² de área privativa, composto de vestíbulo, quarto e sanitário.

Situa-se no décimo nono andar do prédio, com vista para a avenida, possui embutidos em sua estrutura: um painel com espelho e espaço para televisão, um armário com duas portas, uma estante com duas portas, uma cabeceira com cerca de três metros, uma mesa com espaço para frigobar e um maleiro, todos de madeira.

O banheiro possui porta de correr, pia de granito.

O imóvel apresenta-se em bom estado geral de conservação.

Registro no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador. Reavaliado em R$400.000,00(Quatrocentos mil reais) em 25.03.2026 (Id fec4de6).

2 – RESPONSABILIDADES DECORRENTES DA AQUISIÇÃO:

O imóvel ofertado à venda por intermédio do presente edital será alienado no estado em que se encontra, não cabendo à Justiça do Trabalho qualquer responsabilidade quanto a consertos, encargos sociais ou encargos de transferência patrimonial, ônus estes que ficarão a cargo do adquirente.

O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital.

Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões /descrição do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para desistência, anulação da compra, compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização e despesas decorrentes a cargo do adquirente.

O adquirente arcará também com as despesas para averbação de eventuais benfeitorias não registradas.

Não cabe, ainda, a alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição do adquirente a prévia verificação do estado de conservação e das especificações dos bens oferecidos por meio do presente edital.

Tratando-se a alienação judicial por iniciativa particular de modo originário de aquisição de propriedade, o adquirente receberá o imóvel livre de impostos cujo fato gerador seja a propriedade (IPTU e/ou ITR), o domínio útil ou a posse, e de taxas de prestação de serviços (água, energia, telefonia e outros) relativos

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE VITOR ARAUJO CHAVES, em 19/11/2026, às 14:19:00 - c0a9d53

ao bem adquirido, conforme preconiza o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN). Não serão de responsabilidade do adquirente quaisquer ônus relativos aos direitos reais de garantia sobre o bem imóvel.

Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, na forme disposta no §1º do art. 908 do CPC.

São de responsabilidade pessoal do proprietário anterior os créditos que recaem sobre o bem arrematado enquanto esse não estiver disponível para posse.

3 – HABILITAÇÃO:

Serão admitidos como lançadores pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional que, nos termos do art. 890 do CPC, estiver na livre administração de seus bens, à exceção dos tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes (quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade), os mandatários (quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas), os membros do Poder Judiciário, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, os escrivães e os demais servidores e auxiliares do TRT5 , bem como seus respectivos cônjuges, companheiros ou dependentes.

Os(as) interessados(as) em ofertar proposta para a aquisição dos bens devem, antecipadamente, efetuar seu cadastro, consoante o disposto no art. 32 do Provimento Conjunto TRT5 GP/CR nº 07/2023, cabendo-lhes ainda encaminhar os seguintes documentos ao leiloeiro:

a) cópia autenticada ou documento digital de identidade com foto e CPF, bem como informação acerca do seu estado civil e, se for o caso, o nome do cônjuge (CPF, RG, profissão), indicando ainda o regime de comunhão de bens;

b) cópia autenticada ou comprovante de residência digital;

c) contrato de adesão com assinatura digital ou reconhecimento de firma;

d) declaração, sob as penas da lei, de que não possui nenhum grau de parentesco com o(a) leiloeiro(a), nem tampouco com os(as) magistrados(as) vinculados ao processo do Leilão Judicial Unificado bem como de ter cumprido todas as obrigações decorrentes de alienações ou leilões judiciais anteriores.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE VITOR ARAUJO CHAVES, em 19/11/2026, às 14:19:00 - c0a9d53

As propostas deverão ainda conter os dados telefônicos e o endereço eletrônico do interessado, para contato.

Os proponentes poderão ser representados(as) por procuradores(as) munidos de poderes específicos outorgados em instrumento de mandato.

Em se tratando o proponente de pessoa jurídica regularmente constituída, deverá ser disponibilizado o contrato social com as eventuais alterações e CNPJ, ficando a sua representação a cargo de quem o estatuto indicar.

4 – PREÇO MÍNIMO, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO:

O imóvel posto à venda por intermédio do presente edital foi reavaliado (em 25/03/2026), com o preço de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), conforme auto de Id fec4de6, sendo que a venda será realizada pela melhor proposta, se homologada pelo juízo, observados os termos do artigo 9º parágrafo único do Provimento Conjunto TRT5 GP/CR nº 07/2023, deste Regional, garantindo-se ao(s) leiloeiro(s) que intermediarem a venda, o pagamento da comissão, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o preço de venda, a ser paga pelo adquirente, montante este que deverá ser acrescentado ao valor da proposta apresentada, não sendo desta subtraído.

O preço mínimo foi fixado em R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), que corresponde a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, não se admitindo a redução deste valor.

A venda poderá ser feita à vista ou de forma parcelada, admitindo-se o parcelamento em até 10 parcelas, conforme determinação de Id 1772e88 e deverão ser observados os critérios a seguir:

a) Os bens imóveis com o valor de proposta igual ou superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais), o sinal deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do valor da proposta ofertado e o restante, depois de abatido o sinal, em parcelas de quantias iguais ou superiores a R$10.000,00 (dez mil reais), admitindo-se uma única parcela final complementar com valor inferior ao mínimo estipulado acima para as parcelas;

b) Os bens imóveis com o valor de proposta igual ou superior a R$300.000,00 (trezentos mil reais), o sinal deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do valor da proposta ofertado e o restante, depois de abatido o sinal, em parcelas de quantias iguais ou superiores a R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), admitindo-se uma

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE VITOR ARAUJO CHAVES, em 19/11/2026, às 14:19:00 - c0a9d53

única parcela final complementar com valor inferior ao mínimo estipulado acima para as parcelas.

Se deferido o parcelamento, as parcelas serão devidamente corrigidas pelo IPCA-E e o valor ainda devido será garantido com hipoteca incidente sobre o próprio imóvel, salvo se aceita outra garantia ofertada pelo adquirente. A critério do juízo da execução, poderão ser exigidas do adquirente outras garantias como fiança bancária ou garantia real.

O adquirente terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após a homologação da alienação, para efetuar o pagamento do valor integral da venda, na hipótese de venda à vista, ou do valor da entrada, em caso de venda parcelada, em conta judicial (Banco (CEF-104), Agência 1509), à disposição da Secretaria de Execução e Expropriação.

A comissão de corretagem é de 5% do valor total da alienação, a qual será devida aos Leiloeiros. Os honorários dos Leiloeiros, a cargo do adquirente, deverão ser pagos em conta judicial (Banco CEF-104, Agência 1509), no mesmo prazo supraprevisto para o pagamento do lanço integral ou do sinal.

A Comissão dos (as) leiloeiros(as) deve ser rateada de modo que 70% (setenta por cento) se destine ao(à) leiloeiro(a) da proposta vencedora e 30% (trinta por cento) restantes partilhados em frações iguais entre os(as) demais leiloeiros (as) que efetivamente apresentarem propostas válidas e tiverem comprovado nos autos ter providenciado a publicação da oferta em, pelo menos, um marketplace de grande acesso, durante três dias alternados.

5 – CONDIÇÕES DE VENDA:

A apresentação de proposta vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente: perda do sinal dado em garantia em favor da execução e também da comissão paga ao leiloeiro, impedimento de participar em futuras hastas públicas neste Regional, bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP).

A aquisição de bem imóvel em processo judicial é originária, razão pela qual não há que se falar em responsabilidade do adquirente pelos débitos tributários que recaiam sobre ele até a data da alienação, especialmente os de natureza propter rem, aí incluídas eventuais despesas condominiais. Assim, os eventuais débitos tributários ou despesas de condomínio constituídas até esta data e incidentes sobre o bem apenas se sub-rogam no preço oferecido, observada a ordem

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE VITOR ARAUJO CHAVES, em 19/11/2026, às 14:19:00 - c0a9d53

de preferência. Inteligência do parágrafo único do artigo 130, do CTN, e do § 1º do artigo 908 do CPC. Caberá ao adquirente tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado.

Caberá ao adquirente tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

6 – PRAZO, LOCAL E HORÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS:

Os interessados devem apresentar suas propostas a partir do dia 19/11/2026 até o dia 18/12/2026.

Todas as propostas deverão ser enviadas através do e-mail do leiloeiro, conforme publicado no site do leiloeiro oficial. No e-mail deve conter, além da proposta, os dados pessoais, endereço completo e telefone para eventual contato.

7 – DAS PROPOSTAS:

A proposta apresentada pelo licitante, Pessoa Física ou Jurídica, deve conter:

7.1 - Nome, CPF/CNPJ, endereço e telefone do licitante;

7.2 - Preço total ofertado, expresso em algarismo e por extenso;

em moeda corrente do país, sem emendas, rasuras, ressalvas ou entrelinhas que possam levar a dúbias interpretações;

7.3 - Declaração expressa da forma de pagamento, se à vista ou parcelamento e, neste último caso, qual o valor da entrada;

7.4 - Declaração expressa de que tem conhecimento do estado físico do imóvel, bem como de que correrão por sua conta e risco as despesas e as providências visando à alteração do seu estado de conservação;

7.5 - Declaração expressa de que o licitante se submete a todas as condições deste Edital de alienação por iniciativa particular;

7.6 - Local, data e assinatura do licitante ou do seu procurador;

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE VITOR ARAUJO CHAVES, em 19/11/2026, às 14:19:00 - c0a9d53

7.7 - No caso de proposta de Pessoa Física assinada por procurador, a procuração deve ser outorgada em instrumento público e anexada à proposta;

7.8 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica assinada por procurador, a procuração outorgada em instrumento público e o documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detêm poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta;

7.9 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica, deve ser anexado à proposta o ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do licitante.

8 – APURAÇÃO DAS PROPOSTAS:

No primeiro dia útil seguinte ao termo final do prazo de apresentação das propostas, os leiloeiros deverão anexar aos autos as propostas recebidas.

As propostas somente poderão juntadas aos autos apenas após o término do prazo descrito no item 6 acima.

Em caso de igualdade no valor ofertado terá preferência a proposta que contemple pagamento à vista ou em menor número de parcelas.

Nos termos do artigo 895 do CPC, havendo duas propostas com o mesmo valor, prevalecerá a que importar em pagamento em menos parcelas ou, se idênticas às condições, a que tiver sido apresentada primeiro. Casos omissos serão deliberados e decididos pelo Juízo da Coordenadoria de Execução e Expropriação.

9 – DESCLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS:

Serão desclassificadas as propostas que:

9.1- Não estiverem corretamente preenchidas, conforme estipulado neste Edital;

9.2 - Não atendam às exigências deste Edital;

9.3 - Forem apresentadas fora do prazo e dos horários estipulados neste Edital;

9.4 - Condicionarem suas ofertas a quaisquer outras condições não previstas neste Edital, ou a outras propostas ou fatores também não previstos;

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE VITOR ARAUJO CHAVES, em 19/11/2026, às 14:19:00 - c0a9d53

9.5 - Apresentarem o valor total da proposta inferior ao Valor de Venda constante do item 4 deste Edital;

9.6 - Apresentarem dúvidas na modalidade de pagamento: se à vista ou parcelamento;

9.7 - Contenham divergência de números, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais, que possam acarretar dúbias interpretações;

9.8 - Forem apresentadas sem assinatura física ou digital;

9.9 - Tenham sido preenchidas de forma ilegível.

10 – PENALIDADES:

Aquele que desistir da proposta já homologada, não efetuar o pagamento integral ou de qualquer parcela, sustar pagamentos ou condutas similares arcará com multa correspondente a 30% (trinta por cento) do valor total do lanço – acrescido do valor devido a título de comissão do leiloeiro, sendo automaticamente excluído do cadastro de arrematantes pelo prazo de 3 (três) anos, além de poder ser responsabilizado penalmente, conforme o disciplinado no artigo 358 do Código Penal.

11 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O presente edital vigorará a partir de sua publicação no DEJT.

Integram o presente edital, para todos os efeitos legais, o conteúdo das certidões cartorárias respectivas, disponíveis para visualização nos autos do processo em epígrafe

A Notícia referente a esta alienação por iniciativa particular deverá ser divulgada no sítio do Tribunal Regional do Trabalho (www.trt5.jus.br), com link específico para acesso direto ao presente edital, bem como dos arquivos que possibilitam a visualização fotográfica do imóvel.

Os Leiloeiros deverão ser notificados por intermédio dos endereços eletrônicos (e-mail) cadastrados perante a Secretaria de Execução e Expropriação, com determinação de confirmação de recebimento. Da notificação deverá constar que aos Leiloeiros compete divulgar o presente edital de alienação por iniciativa particular nos seus sites, inclusive com arquivos que possibilitem a visualização fotográfica do imóvel.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE VITOR ARAUJO CHAVES, em 19/11/2026, às 14:19:00 - c0a9d53

A Carta de Alienação do imóvel para o devido registro imobiliário será entregue ao adquirente após o transcurso do prazo de 8 (oito) dias úteis, mediante comprovação do pagamento do valor integral do preço. Em caso de deferimento da alienação com pagamento parcelado, se ao adquirente interessar a expedição imediata de Carta de Alienação, arcará com os custos do registro da hipoteca judiciária junto ao cartório de registro de imóveis de que o bem garantirá as remanescentes parcelas do preço, custeando, também, a baixa do ônus real após a regular quitação das parcelas, obtendo, para tanto, mandado de liberação.

SALVADOR/BA, 19 de novembro de 2026.

ANDRE VITOR ARAUJO CHAVES
Juiz do Trabalho

Documento assinado eletronicamente por ANDRE VITOR ARAUJO CHAVES, em 19/11/2026, às 14:19:00 - c0a9d53
https://pje.trt5.jus.br/pjekz/validacao/26111914141534900000128886646?instancia=1
Número do processo: 0000222-22.2025.5.05.0003
Número do documento: 26111914141534900000128886646