



Número: **0057433-08.2004.8.05.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **13ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SALVADOR**

Última distribuição : **07/05/2004**

Valor da causa: **R\$ 397.839,55**

Processo referência: **00574330820048050001**

Assuntos: **Causas Supervenientes à Sentença**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
Banco do Nordeste do Brasil S/A (EXEQUENTE)	
	POTIGUARA PEREIRA CATAO DE SOUZA (ADVOGADO)
JAIRO BARREIROS DE ALMEIDA (EXECUTADO)	
	VITOR EMANUEL LINS DE MORAES (ADVOGADO)
CHRISMA'S BORDADOS E CONFECCOES LTDA (EXECUTADO)	
	VITOR EMANUEL LINS DE MORAES (ADVOGADO)
MARTA SANTANA DE ALMEIDA (EXECUTADO)	
	NILZA PEREIRA DO NASCIMENTO (ADVOGADO)
JAIRO BARREIROS DE ALMEIDA FILHO (EXECUTADO)	
CHRISTIANE SANTANA DE ALMEIDA BRITO (EXECUTADO)	
MARCELO SANTANA DE ALMEIDA (EXECUTADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
57290 4502	06/08/2026 10:36	Edital	Edital

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Salvador

13ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SALVADOR

Rua do Tingui, s/n, Campo da Pólvora, Fórum Prof. Orlando Gomes - 4º andar, Nazare - CEP 40040-380, Fone: 3320-6787, Salvador-BA - E-mail: 4cartoriointegrado@tjba.jus.br

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL

PROCESSO Nº: 0057433-08.2004.8.05.0001

EXEQUENTE: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A

EXECUTADO: JAIRO BARREIROS DE ALMEIDA, CHRISMA'S BORDADOS E CONFECCOES LTDA, MARTA SANTANA DE ALMEIDA, JAIRO BARREIROS DE ALMEIDA FILHO, CHRISTIANE SANTANA DE ALMEIDA BRITO, MARCELO SANTANA DE ALMEIDA

ASSUNTO/ CLASSE PROCESSUAL: [Causas Supervenientes à Sentença]/CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

Modalidade: Eletrônica – exclusivamente pelo site <https://www.arthurnunes.leilao.br/> ARTHUR FERREIRA NUNES, Leiloeiro Público Oficial, devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado da Bahia – JUCEB, sob o nº 05/260040-8, e autorizado pelo Juízo da 13ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SALVADOR, FAZ SABER, a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, e a quem interessar possa, que, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), bem como na Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), será levado a público o bem abaixo descrito, para alienação em Leilão Judicial Eletrônico, a realizar-se na forma e condições a seguir estabelecidas.

Quaisquer esclarecimentos, bem como cópias do presente edital, poderão ser obtidos diretamente com o Leiloeiro, por e-mail, atendimento@arthurnunesleiloes.com.br, ou pelo telefone (71) 99219-4314 (whatsapp).

1 – DATA, HORÁRIO E LOCAL DE REALIZAÇÃO

1º Leilão: 14/10/2026, com início às 11h00min, exclusivamente pelo endereço eletrônico <https://www.arthurnunes.leilao.br/>.

Nesta oportunidade, o bem será alienado pelo valor igual ou superior à avaliação, fixada em R\$ R\$ 4.750.000,00 (quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

2º Leilão: 28/10/2026, às 11h00min, no mesmo endereço eletrônico.

Não havendo licitantes no 1º leilão, o bem será ofertado pelo maior lance, vedada a arrematação por preço vil, assim entendido o inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, fixando-se o lance mínimo em R\$ 2.375.000,00 (dois milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais)

2 – DADOS DO PROCESSO

Processo: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA n. 0057433-08.2004.8.05.0001

EXEQUENTE: Banco do Nordeste do Brasil S/A

EXECUTADO: JAIRO BARREIROS DE ALMEIDA e outros (5)

Bem a ser alienado:

O imóvel localizado na Estrada do Coco, Loteamento Encontro das Águas, lote 62, quadra K, Lauro de Freitas/BA, devidamente registrado na matrícula de nº 3.253 junto ao Ofício do Registro de Imóveis



de Lauro de Freitas e cadastrado na Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas/BA sob o nº 40.704-1058. O imóvel tipo lote de terreno medindo 7.354 m² de área privativa e 1.944m² de área comum, consta a edificação de uma casa de 2 (dois) pavimentos com aproximadamente 500 a 600m² de área construída.

Localizado em condomínio de alto padrão com área de lazer completa, próximo a hospital, diversos imóveis comerciais (farmácias, lojas de materiais de construção, supermercados, postos de combustíveis, entre outros). As ruas são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, internet, coleta de lixo e linha de transporte coletivo.

Observações: “O imóvel foi vistoriado “in loco” por este corretor de imóveis e avaliador no dia 06/05/2026 às 10:00 horas, salientando não estava presente nenhum dos representantes das partes e que o portão estava fechado. Segundo informações dos vizinhos, tem um caseiro que cuida do imóvel, mas não estava presente no local. Assim a vistoria foi feita ao redor e na parte externa do imóvel, observando as condições aparentes, tais como: conservação da área comum (área externa visível), conservação aparente (área externa), localização e vizinhança.”

Localização: Estrada do Coco, Loteamento Encontro das Águas, lote 62, quadra K, Lauro de Freitas/BA.

Avaliação: R\$ R\$ 4.750.000,00 (quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais) em 07 de maio de 2026.

Ônus: eventuais constantes na matrícula.

3 – CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E LANCES

3.1 A recepção de lances terá início, no mínimo, 05 (cinco) dias antes da data acima designada para encerramento do leilão. Os interessados deverão efetuar cadastro prévio, no prazo de 48 horas da antecedência do leilão, através do site <https://www.arthurnunes.leilao.br/>, devendo, para tanto, os interessados, aceitarem os termos e condições informados no site.

3.2 Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

3.3 Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O licitante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances só poderão ser anulados e/ou cancelados por determinação judicial.

3.4 Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

3.5 Os dados fornecidos no ato do cadastro são protegidos conforme Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e criptografados. Não é permitido que usuário do site compartilhe dados de Login e Senha com terceiros e será de total responsabilidade do usuário quaisquer lances ofertados utilizando seus dados.

4 – DO PAGAMENTO

4.1 À vista: Pagamento mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance no ato da arrematação, a título de sinal, e o saldo no prazo de 02 (dois) dias úteis, mediante depósito judicial.



4.2 Parcelado: Poderá ser apresentada proposta escrita antes do início do leilão, em valor não inferior à avaliação, com pagamento de 25% à vista e o restante em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel.

4.5 O inadimplemento de qualquer parcela acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre o montante devido, podendo ensejar a resolução da arrematação e perda das quantias já pagas

5 – COMISSÃO DO LEILOEIRO

5.1 Conforme o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016, é devida ao Leiloeiro a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante.

5.2 Em caso de acordo, adjudicação ou remição, é devida comissão reduzida de 1% (um por cento) sobre o valor do bem.

6 – DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O LEILÃO

6.1 O Leiloeiro Público Oficial atua como mandatário judicial, não se enquadrando como fornecedor ou comerciante, sendo isento de responsabilidade por eventuais vícios ou defeitos dos bens.

6.2. O arrematante declara, ao ofertar lance, estar plenamente ciente das condições do bem e das regras deste edital, não podendo alegar desconhecimento posterior.

6.3 O bem será entregue livre de débitos tributários anteriores à arrematação, sub-rogando-se tais encargos no preço obtido, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN e do art. 908, §1º, do CPC.

7 – NÃO PAGAMENTO DE ARREMATAÇÃO



7.1 Vale acrescentar que os pagamentos não efetuados, no ato da alienação judicial, aplicar-se-á ao arrematante faltoso as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo, além da perda da comissão do leiloeiro (Art. 39º do Decreto

21.981/32). Assim, aquele que ofertar lance e alegar não ter, no ato, meios disponíveis de pagamento, estará sujeito às penalidades previstas no art. 358 do Código Penal: “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 de pena correspondente à violência”.

7.2 Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do saldo no prazo previsto no parágrafo anterior perderá o sinal dado em garantia e também a comissão paga ao leiloeiro.

7.3 Além das penalidades acima, o arrematante estará sujeito às seguintes penalidades:

a) se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda dos valores pagos, voltando os bens a nova alienação judicial eletrônica, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (art. 897 do CPC);

b) em caso de atraso no pagamento do lance ofertado ou dos honorários do leiloeiro incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; a inadimplência de três parcelas, consecutivas ou não, implicará o desfazimento da arrematação com perda dos valores pagos em favor da execução, sem prejuízo das penalidades civis e criminais;

c) a penalidade civil consiste na vedação de participação do arrematante remisso (art. 897 do CPC) em novo leilão.

8 – DA ARREMATAÇÃO

8.1 Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, 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 deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC).



8.2 A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida 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.

8.3 A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.

8.4 Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

8.5 O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições e características dos bens adquiridos, bem como das regras deste leilão, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

9 – DOS ÔNUS SOBRE O IMÓVEL

9.1 As dívidas relativas a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse da coisa, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou as contribuições de melhoria, não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da arrematação.

9.2 Também não será transferido ao arrematante eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel conforme art. 1.499, VI, do Código Civil.

9.3 Nos termos do art. 908, §1o, do CPC 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.

9.4 Ainda, conforme art. 130, parágrafo único, do CTN, no caso de arrematação em hasta pública, a subrogação ocorre sobre o respectivo preço.

9.5 Não estão incluídos no rol das dívidas mencionadas no artigo anterior, as quais ficarão a cargo do arrematante:



I – as despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o Imposto de Transferência de Bens Imóveis – ITBI, além de outras despesas e tributos relativos à transferência, tais como foro e laudêmio etc.;

II – os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados do Registro de Imóveis competente;

III – as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental;

IV – demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, bem como averbação de edificações e benfeitorias eventualmente irregulares, incluindo, ainda, débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso.

9.6 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 dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização, as reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

9.7 Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (Resolução CNJ 236/2016).

9.8 No caso de bens imóveis, as dívidas pendentes de IPTU e Taxas Municipais, anteriores à data da imissão de posse, não serão transferidas ao arrematante, por se tratar de aquisição originária; todavia, o arrematante arcará com despesas de outras obrigações civis referentes à coisa, tais como: ITBI e despesas cartorárias para registro da Carta de Arrematação.

10 – DA VENDA DIRETA

10.1 Não havendo licitantes nos leilões designados, autoriza-se a venda direta do bem, observadas as mesmas condições do 2º leilão, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, divididos em ciclos sucessivos de 15 (quinze) dias.



11 – DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 Conforme determinação contida no art. 890 do Código de Processo Civil, “pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

- a) dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
- b) dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
- c) 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;
- d) 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;
- e) dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
- f) dos advogados de qualquer das partes.”

11.2 Não será aceito lance que ofereça preço vil, considera-se vil o preço inferior ao mínimo determinado em edital de leilão.

11.3 O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediador, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios, defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

11.4 Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado



na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico:
<https://www.arthurnunes.leilao.br/>.

11.5 A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do novo Código de Processo Civil.

11.6 O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015 .

E, para que chegue ao conhecimento de todos, partes e terceiros, foi expedido o presente EDITAL, o qual será afixado no local de costume e publicado na forma da lei. William C. Gomes, Analista Judiciário.
Salvador- BA, 04 de Agosto de 2026.

MARINA LEMOS DE OLIVEIRA FERRARI

Juíza Titular

