

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇÕES
Pça da Bandeira, nº 70, Centro – CEP: 45260-000
Fone: (77)3431-1005 – E-mail: pocoesvcivel@tjba.jus.br

Processo nº 8001941-13.2023.8.05.0199

Classe: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

Autor(a): BANCO BRADESCO SA

Requerido(a): ROBSON BRAGA DE QUEIROZ LIMITADA e outros

EDITAL DE LEILÃO

(Prazo: 30 dias)

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca de Poções, Estado da Bahia, na forma da lei etc,

Faz saber que será realizado o Leilão, na modalidade eletrônica, através do site www.patiorochaleiloes.com.br, designando-se o dia 17 de agosto de 2026, às 10h:00min, para o 1º ENCERRAMENTO e, se o bem não alcançar lance superior à importância da avaliação, o dia 18 de agosto de 2026, às 10h:00min, para o 2º ENCERRAMENTO, para fins de alienação do bem penhorado na **Ação de Execução de Título Extrajudicial, nº 8001941-13.2023.8.05.0199**, que BANCO BRADESCO SA move em face de ROBSON BRAGA DE QUEIROZ LIMITADA e outros.

Bem penhorado: LOTE 001

Um lote de terra nº 07, da quadra F, situado no Loteamento de Chácaras Águas do Sertão, na cidade de Poções/BA, medindo 40,00 metros de frente, 40,00 metros de fundo, 80,00 metros do lado direito e 80,00 metros do lado esquerdo, perfazendo uma área total de 3.200,00 m² (três mil e duzentos metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: frente para a Rua I, lado direito com o lote 06, lado esquerdo com o lote 08 e fundo com o lote 14, todos da mesma quadra. Imóvel matriculado sob o nº 11.343 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poções/BA.

Avaliação atualizada (IGP-M): R\$131.298,07 (cento e trinta e um mil, duzentos e noventa e oito reais e sete centavos).

Lance inicial (1ª praça): R\$131.298,07 — igual ou superior ao valor atualizado da avaliação.

Lance mínimo no 2º leilão (60% da avaliação): R\$78.778,84 (setenta e oito mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

Depositário: Wesley Braga de Queiroz.

Ônus/restrições: Conforme certidão de inteiro teor da matrícula nº 11.343, o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais ou convencionais de qualquer natureza, ressalvados eventuais gravames supervenientes que venham a constar da matrícula imobiliária.

O mencionado bem será arrematado a quem mais lance der, ficando consignado que em segunda praça será o bem arrematado pela maior oferta, desde que não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do bem.

Poções/BA, data da assinatura eletrônica.



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-00 em 13/07/2026 12:46:57
Número do documento: 26071311334057100000540799596
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26071311334057100000540799596>
Assinado eletronicamente por: RICARDO FREDERICO CAMPOS - 13/07/2026 11:33:40

Ricardo Frederico Campos
Juiz de Direito



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***-00 em 13/07/2026 12:46:57
Número do documento: 26071311334057100000540799596
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26071311334057100000540799596>
Assinado eletronicamente por: RICARDO FREDERICO CAMPOS - 13/07/2026 11:33:40

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
VARA DOS FEITOS DE RELAÇÕES DE CONSUMO, CÍVEIS E COMERCIAIS DA COMARCA DE
POÇÕES

Praça da Bandeira, nº 70, Centro — CEP 45.260-000
Fone: (77) 3431-1005 — E-mail: pocoesvcivel@tjba.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E PARA INTIMAÇÃO

Alienação Judicial Eletrônica

O Exmo. Sr. Dr. RICARDO FREDERICO CAMPOS, Juiz de Direito da Vara dos Feitos de Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais da Comarca de Poções, Estado da Bahia, na forma da lei.

FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, nos autos do processo em epígrafe, nos quais se dará a venda do bem abaixo descrito, foi designada a realização de **LEILÃO JUDICIAL na modalidade ELETRÔNICA**, através do site **www.patiorochaleiloes.com.br**, pelo maior lance e nas condições adiante estabelecidas, sob a condução da Leiloeira Pública Oficial Ivana Montenegro Castelo Branco Rocha, inscrita na JUCEB sob o nº 18/902440-2. Quaisquer esclarecimentos, bem como cópias do presente edital, poderão ser obtidos diretamente com a Leiloeira pelo e-mail ivanarocha@patiorochaleiloes.com.br ou pelos telefones (75) 3626-7353 e (75) 99263-5858 (WhatsApp).

Processo nº	8001941-13.2023.8.05.0199
Classe	Execução de Título Extrajudicial (12154)
Exequente	Banco Bradesco S.A. (CNPJ 60.746.948/0001-12)
Executados	Robson Braga de Queiroz Limitada (CNPJ 17.907.512/0001-39) e Weskley Braga de Queiroz (CPF 017.283.815-09)
Leiloeira Oficial	Ivana Montenegro Castelo Branco Rocha — JUCEB nº 18/902440-2
Modalidade	Eletrônica — www.patiorochaleiloes.com.br

1 — DATAS DO LEILÃO

1ª Praça — encerramento dos lances no dia **17 de agosto de 2026, às 10h00**, ocasião em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á imediatamente o início da:

2ª Praça — encerramento dos lances no dia **18 de agosto de 2026, às 10h00**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que o lance não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, tudo nos termos dos arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil.

Não havendo interessados ou licitantes no 1º leilão, o bem seguirá imediatamente para o 2º leilão, a ser alienado pelo maior lance, vedado o preço vil, assim entendido aquele inferior a 60%



(sessenta por cento) do valor da avaliação. Caso o dia designado para a realização da hasta pública seja feriado, esta realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

2 — INFORMAÇÕES DO PROCESSO E DO OBJETO

Processo: Execução de Título Extrajudicial nº 8001941-13.2023.8.05.0199.

Exequente: Banco Bradesco S.A. (CNPJ 60.746.948/0001-12).

Advogado do exequente: Paulo Rocha Barra (OAB/BA 9.048).

Executados: Robson Braga de Queiroz Limitada (CNPJ 17.907.512/0001-39) e Weskley Braga de Queiroz (CPF 017.283.815-09).

Valor do débito da execução: R\$ 245.905,06 (duzentos e quarenta e cinco mil, novecentos e cinco reais e seis centavos), em 26 de junho de 2023.

Descrição do bem que será vendido no estado em que se encontra:

LOTE 001

Um lote de terra nº 07, da quadra F, situado no Loteamento de Chácaras Águas do Sertão, na cidade de Poções/BA, medindo 40,00 metros de frente, 40,00 metros de fundo, 80,00 metros do lado direito e 80,00 metros do lado esquerdo, perfazendo uma área total de 3.200,00 m² (três mil e duzentos metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: frente para a Rua I, lado direito com o lote 06, lado esquerdo com o lote 08 e fundo com o lote 14, todos da mesma quadra. Imóvel matriculado sob o nº 11.343 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poções/BA.

Avaliação atualizada (IGP-M): R\$131.298,07 (cento e trinta e um mil, duzentos e noventa e oito reais e sete centavos).

Lance inicial (1ª praça): R\$131.298,07 — igual ou superior ao valor atualizado da avaliação.

Lance mínimo no 2º leilão (60% da avaliação): R\$78.778,84 (setenta e oito mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

Depositário: Wesley Braga de Queiroz.

Ônus/restrições: Conforme certidão de inteiro teor da matrícula nº 11.343, o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais ou convencionais de qualquer natureza, ressalvados eventuais gravames supervenientes que venham a constar da matrícula imobiliária.

3 — DOS LANCES

A recepção de lances iniciar-se-á no primeiro dia útil seguinte ao da publicação deste edital (art. 20 da Resolução nº 236, de 13 de julho de 2016, do CNJ) e perdurará até a data e hora acima designadas para o encerramento de cada praça. Os interessados deverão efetuar cadastro prévio, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas em relação ao leilão, através do site www.patiorochaleiloes.com.br, devendo, para tanto, aceitar os termos e condições nele informados.



Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será automaticamente prorrogado por 3 (três) minutos, sucessivamente, para viabilizar a participação de todos os interessados.

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

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O licitante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não poderão ser anulados e/ou cancelados. O participante on-line poderá optar por registrar lance automático, oportunidade em que o sistema enviará ofertas automáticas conforme o incremento de cada lote, caso seu lance seja superado, até atingir o valor máximo previamente cadastrado.

Visitação: constitui ônus dos interessados em participar do leilão vistoriar o bem a ser apreendido antes da arrematação. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado ou de terceiros. Independentemente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

Arrematação frustrada: na eventualidade de a arrematação de determinado lote restar frustrada em razão do não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso haja interesse, a confirmação da arrematação pelo valor por ele ofertado.

4 — DO PAGAMENTO

O pagamento da arrematação deverá ser realizado pelo arrematante por meio de Depósito Judicial, à disposição do Juízo e vinculado ao processo de execução.

Pagamento à vista: a arrematação far-se-á, preferencialmente, mediante pagamento à vista, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, IV, do CPC/2015), prevalecendo o lance à vista sobre eventuais propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do CPC).

Pagamento parcelado: nos termos do art. 895, I e II, do CPC, em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, admitir-se-á o parcelamento mediante proposta inserida diretamente no site antes do início do pregão de cada praça, observado que:

- o arrematante deverá pagar, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, a título de sinal, e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, em prestações mensais e sucessivas;



- ao valor de cada parcela será acrescido o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC);
- a integralização do lance será garantida por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, mediante averbação na respectiva matrícula no momento do registro da carta de arrematação;
- As propostas de pagamento parceladas não suspendem a realização do leilão (art. 895, § 6º, do CPC).

Atraso no pagamento da parcela: no caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e da Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

A não apresentação do comprovante de quitação da arrematação junto à Leiloeira, no prazo estabelecido, resultará no imediato chamamento do segundo melhor lance ou, em caso de lance único, na reabertura da fase de lances, sem prejuízo das penalidades cíveis e criminais aplicáveis ao proponente faltoso (art. 358 do Código Penal e arts. 186 e 927 do Código Civil).

Arrematação pelo credor: se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço; todavia, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará a diferença no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, realizando-se novo leilão à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida à Leiloeira.

5 — DA COMISSÃO DA LEILOEIRA

Em caso de arrematação, a comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance (art. 7º da Resolução 236/2016 — CNJ), no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas da realização do leilão, em conta própria da Leiloeira ou mediante boleto, com emissão de recibo a ser anexado aos autos.

Em caso de adjudicação, a comissão devida será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo adjudicante.

Em caso de remição da dívida ou acordo após a publicação do edital, a comissão devida será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo executado, a título de ressarcimento dos encargos havidos em razão do certame (art. 24 do Decreto nº 21.981/1932).

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante (art. 903, § 6º, do CPC/2015), a comissão da Leiloeira ser-lhe-á devida. Eventual pedido de suspensão dos atos de alienação, formulado por qualquer parte ou interessado, será obrigatoriamente instruído, sob pena



de não conhecimento, com a comprovação da quitação das despesas relativas ao adiamento, a serem informadas pela Leiloeira.

6 — DO NÃO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO

Aos pagamentos não efetuados no ato ou prazo da alienação judicial aplicar-se-ão ao arrematante faltoso as penalidades da lei, que prevê, nos casos de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo, além da perda da comissão da Leiloeira (art. 39 do Decreto nº 21.981/1932). Aquele que ofertar lance e alegar, no ato, não dispor de meios de pagamento ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal.

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 eventualmente pagos, voltando os bens a nova alienação judicial eletrônica, da qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (art. 897 do CPC).

7 — DA ARREMATAÇÃO

Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º do art. 903, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903, caput, do CPC).

A carta de arrematação conterá a descrição do bem, com remissão à sua matrícula e 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. Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, na qual o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as providências e despesas necessárias à imissão na posse do imóvel, bem como ao registro da carta de arrematação, constituindo ônus do interessado verificar as condições e características do bem, não podendo alegar desconhecimento.

8 — DÍVIDAS E ÔNUS SOBRE O BEM

As dívidas de IPTU e/ou ITR existentes sobre o imóvel, bem como as despesas referentes ao resgate de foro e laudêmio, quando houver, serão pagas pelo arrematante antes da obtenção da carta de arrematação.

Não será transferido ao arrematante eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel (art. 1.499, VI, do Código Civil); a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação (arts. 1.499 a 1.501 do Código Civil). 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. Ainda, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.



Ficarão a cargo do arrematante, ainda, as seguintes despesas:

- as despesas cartorárias para registro da carta de arrematação, transferência e desmembramento, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), foro, laudêmio e demais tributos relativos à transferência;
- as eventuais despesas relativas a restrições impostas por zoneamento ou uso do solo, inclusive as decorrentes da legislação ambiental;
- demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras, registros e averbação de edificações e benfeitorias eventualmente irregulares, incluindo a regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso.

9 — OBSERVAÇÕES FINAIS

O bem é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), sendo apenas enunciativas as referências constantes deste edital; nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá 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 e as despesas decorrentes.

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).

- Nos termos do art. 890 do Código de Processo Civil, pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção: dos tutores, curadores, testamenteiros, administradores ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e responsabilidade; dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; 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 sua autoridade; dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; e dos advogados de qualquer das partes.
- Não será aceito lance que ofereça preço vil, considerando-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante deste edital (60% do valor da avaliação).
- A Leiloeira Pública Oficial não se enquadra na condição de fornecedora, intermediadora ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando eximida de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos, ocultos ou não, no bem alienado, bem como por reembolsos, indenizações, trocas ou consertos, em conformidade com a Resolução nº 236, de 13/07/2016, do CNJ.

