

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
3ª VARA CÍVEL E COMERCIAL DA COMARCA DE SALVADOR, ESTADO DA BAHIA
EDITAL DE LEILÕES PÚBLICOS PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E
INTIMAÇÃO DO EXECUTADO

Edital de leilões dos bens IMÓVEIS, penhorados e para intimação de **BÁRBARA SANTIAGO SILVA VALENTE** (Inventariante do ESPÓLIO DE ROMILSON ALMEIDA DA CRUZ), e de terceiros interessados, expedido nos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que lhe move CONDOMINIO EDIFICIO SULACAP, inscrito no CNPJ / MF sob o nº 00.990.849/0001-50, **Processo n.º 0508837-08.2019.8.05.0001**, em curso perante a 3ª Vara Cível e Comercial da Comarca da Capital, do Estado da Bahia.

O leiloeiro público oficial VIRIATO DOMINGUES CRAVO, inscrito na JUCEB sob o n.º 15/055964-0, devidamente autorizado pelo Senhor Doutor, ERICO RODRIGUES VIEIRA, MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível e Comercial de Salvador, Estado da Bahia, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem e dele conhecimento tiverem, a quem interessar possa, com fulcro nos Art. 879 ao 903 do CPC (Lei no 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, levará a público a venda o bem imóvel, descrito abaixo, no primeiro dia útil subsequente a publicação deste edital.

PRIMEIRA TENTATIVA:

1º Leilão no dia 03 de fevereiro de 2026, com encerramento às 10:00h, onde 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 do:

2º Leilão no dia 25 de fevereiro de 2026, com encerramento às 10:00h, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que desde que no mínimo 50% do valor da avaliação, tudo nos termos dos arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil. Negativos ou desertos, estes, seguir-se-á nova tentativa:

SEGUNDA TENTATIVA:

1º Leilão no dia 04 de maio de 2026, com encerramento às 10:00h, onde 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 do:

2º Leilão no dia 26 de maio de 2026, com encerramento às 10:00h, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que desde que no mínimo



50% do valor da avaliação, tudo nos termos dos arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil.

LOCAL: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, na rede mundial de computadores, através do sítio eletrônico (site) www.cravoleiloes.com.br.

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 01: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL – **SALA de nºs 113** da porta e inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 004.713-01, integrante do Prédio denominado “EDIFÍCIO SULACAP”, situado com frente para a Avenida Sete de Setembro, nº 62, antigo 01, no subdistrito de São Pedro, zona urbana desta Capital, composta dita sala propriamente dita de dois sanitários, com área construída de 37,00m² e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0044 ávos do terreno próprio sobre o qual está construído o citado prédio, limitando-se pela frente com a Avenida Sete de Setembro do lado direito com o Edifício Portal de São Bento, do esquerdo com a rua Carlos Gomes (de esquina), e aos fundos com o Edifício Castro Alves, **objeto de matrícula imobiliária n.º 12.593, do 5º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, atualmente, matrícula nº 36.978, do 4º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador / BA.**

Consta na matrícula do imóvel expedida em 19/11/2025: R-4/12.593: PENHORA inerente ao presente feito.

Consta no Relatório de Débitos (IPTU-DA,TL/TRSD e outras taxas municipais), emitido pela Prefeitura Municipal do Salvador - Secretaria da Fazenda, que o imóvel, descrito acima, atualmente, está cadastrado junto a municipalidade local, sob o nº de Inscrição Imobiliária: 00004713-9.

O débito de IPTU e outras taxas municipais, incidente sobre o imóvel, acima, é de R\$ 25.287,66 (vinte e cinco mil e duzentos e oitenta e sete reais e sessenta e seis centavos), referente a Dívida Ativa, mais as cotas de 06 à 11 do exercício de 2023, cotas dos exercícios de 2024 e 2025, atualizados até 18/11/2025. O débito de IPTU será sub-rogado no valor da arrematação nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN).

O débito de taxas condominiais incidente sobre a sala 113 em leilão é de R\$ 49.203,19, (quarenta e nove mil e duzentos e três reais e dezenove centavos), atualizado até novembro de 2025, conforme demonstrativo apresentado pelo Sr. Síndico do Condomínio Edifício Sulacap.

LOTE 02: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL – **SALA de nºs 114** da porta e 004.712-05 de inscrição no Censo Imobiliário, integrante do prédio denominado Edifício Sulacap, situado com frente para a Avenida Sete de Setembro nº 62, antigo nº 01, no subdistrito de São Pedro, zona urbana desta Capital, compondo-se dita



sala de sala propriamente dita, com dois sanitários, com a área construída de 37,00m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0044 avos do terreno próprio sobre o qual está construído o citado prédio, que limita-se pela frente, com a Avenida Sete de Setembro, do lado direito com o Edifício Portal de São Bento, do lado esquerdo com a rua Carlos Gomes (de esquina) e aos fundos com o Edifício Castro Alves, **objeto de matrícula imobiliária n.º 12.592, do 5º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, atualmente, matrícula nº 36.977, do 4º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia.**

Consta na Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2025, emitido pela Prefeitura Municipal do Salvador - Secretaria da Fazenda, que o imóvel, descrito acima, atualmente, está cadastrado junto a municipalidade local, sob o n.º de Inscrição Imobiliária: 4712-0. Código de Controle da Certidão: 82CE04749C02A20D1DFA2298060C6CA6.

O débito de IPTU e outras taxas municipais, incidente sobre o imóvel é de R\$ 19.066,82 (dezenove mil e sessenta e seis reais e oitenta e dois centavos), referente a Dívida Ativa, mais as cotas dos exercícios de 2024 e 2025, atualizados até 18/11/2025. O débito de IPTU será sub-rogado no valor da arrematação nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN).

O débito de taxas condominiais incidente sobre a sala 114 em leilão é de R\$ 46.592,10, (quarenta e seis mil e quinhentos e noventa e dois reais e dez centavos), atualizado até novembro de 2025, conforme demonstrativo apresentado pelo Sr. Síndico do Condomínio Edifício Sulacap.

AVALIAÇÃO: R\$ 35.032,80 (trinta e cinco mil e trinta e dois reais e oitenta centavos), em julho de 2022 (ID. 246817666), para a Sala 113 e, também, o mesmo valor para a sala 114, homologado na r. Decisão Interlocutória (ID. 246817781).

OBSERVAÇÕES: I) Consta do Laudo de Avaliação, nas fls. de ID. 246816762 e 246816770, vistoria realizada em 27 de abril de 2022, o relato da Sra. Perita Judicial: ... *que a sala objeto da perícia (sala 113) não se encontra no seu formato original haja vista que foi incorporada à sala 114. A área se encontra alugada a uma Empresa que fabrica lentes de contato. Para que o imóvel de porta 113 seja alterado para o seu formato original será necessário a realização de uma pequena reforma para reerguer a parede divisória entre as duas salas, visando o respectivo desmembramento e a consequente liberação da sala objeto da penhora. ...*; II) Também, consta do Laudo de Avaliação, nas fls. de ID. 246817666: ... *Somente através da petição de fls. 227 e seguintes o Condomínio Edifício Sulacap trouxe a informação de que, de acordo com a matrícula originária (Av. 50, da matrícula n. 3284 do 5º Ofício de Imóveis), bem como da Convenção do Condomínio Sulacap, a área da sala 113 é de 13,20m²,*



correspondendo a uma fração ideal de 0,0044 da construção, conquanto não tenha colacionado aos autos documento comprobatório da informação. Portanto, o Laudo Pericial foi confeccionado de acordo com a descrição constante na Matrícula 12.593, cuja penhora encontra-se no "R-4", conforme Certidão de fls. 154 a 156. Contudo, se for considerada a área da Unidade 113 conforme as informações prestadas às fls. 227 e seguintes, qual seja 13,20 m², o valor de mercado do imóvel objeto de avaliação seria R\$ 35.032,00 (trinta e cinco mil e trinta e dois reais). É de ver-se: Valor do Imóvel objeto da Avaliação = Área Total do Imóvel x Valor do m². Valor do Imóvel objeto da Avaliação = 13,20 m² x R\$ 2.654,00. Valor do Imóvel objeto da Avaliação = R\$ 35.032,80 ... III) Os imóveis serão vendidos no estado de ocupação e de conservação em que se encontram, em caráter *ad corpus*, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e copiadas das dimensões constantes do registro imobiliário e Censo Imobiliário Municipal, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente; IV) Eventuais ônus sobre o bem correrão por conta do arrematante, inclusive despesas com averbação(ões) de construção(ões), de cancelamento(s) de penhora(s), hipoteca(s) e outros ônus constantes na respectiva matrícula;

ÔNUS: As anotações de indisponibilidades, penhoras, hipotecas, arrestos ou quaisquer outras averbadas ou registradas na matrícula do imóvel que constem do edital não isentam o interessado de verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente a existência de novas averbações e/ou registros posteriores a publicação deste edital.

DÉBITOS DE TAXAS CONDOMINIAIS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (artigos 130/186, do CTN e 908 §1º, do CPC). Cabe ao interessado pesquisar e confirmar, diretamente, nos órgãos competentes.

DÉBITOS DE IPTU: Os créditos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel, e bem assim os débitos relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tal bem, ou as contribuições de melhoria, não serão transferidos ao(s) arrematante(s), sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme Art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN).

A 1º seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar recursos repetitivos (Tema 1.134), firmou o entendimento que a partir de outubro/2024 o arrematante não é mais responsável pelo pagamento dos débitos tributários (como por



exemplo o IPTU) que já incidiam sobre o imóvel até a data de sua alienação (ou seja, da arrematação em leilão). Confira, abaixo, ao clicar no [link: https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1134&cod_tema_final=1134](https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1134&cod_tema_final=1134)

O arrematante responde pelos débitos tributários (IPTU e outras taxas) após a arrematação, independentemente de sua imissão na posse. A Arrematação que deve ser considerada perfeita e acabada desde a data da assinatura do respectivo auto. Inteligência do Art. 903 do CPC.

VISITAÇÃO: Constituiu ônus dos interessados em participar do leilão vistoriar o bem a ser apregoado 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 terceiros. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar dito bem, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.cravoleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. 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.

LANCES: Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido um tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “auditório virtual” do site www.cravoleiloes.com.br a 3 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível (Artigos 186 e 927 do Código Civil) ficará sujeito às penalidades do Artigo 358 do Código Penal (Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DA IRRETRABILIDADE DO LANCE: Os lances ofertados são irretratáveis. O participante/usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.



DA DESISTÊNCIA: Todos os lances ofertados (e não apenas o vencedor) são vinculantes e obrigatórios para quem os tiver dado. Quem se arrepender e deixar de pagar sofrerá multa e, conforme o caso, poderá ser processado pelo crime previsto no Código Penal, artigo 358. A desistência só será possível se houver algum defeito no leilão (existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; nulidade por preço vil ou outro vício; ineficácia por falta de intimação de credor com direito real; impugnação da arrematação em ação autônoma, de acordo com o Art. 903, § 5º, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (Art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito judicial que deve ser recolhida junto ao *site* do TJBA ou BRB (Banco de Brasília) a qual será enviada pelo leiloeiro ao arrematante via *e-mail* (contato@cravoleiloes.com.br) ou forma a ser definida pelo leiloeiro, informada aos arrematantes no ato do encerramento do leilão eletrônico.

A comissão do leiloeiro não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante.

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do Art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento do preço pelo arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro horas), através de guia de depósito judicial que deve ser recolhida junto aos *sites* do TJBA ou BRB (Banco de Brasília) a qual será enviada pelo leiloeiro ao arrematante via *e-mail* (contato@cravoleiloes.com.br).

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: O pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme Art. 895, I e II, do CPC. 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 caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As prestações são mensais e sucessivas, ao valor de cada parcela, será acrescido do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).

A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme Art. 895, § 7º, 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 promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem 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 Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

DA FALTA DE PAGAMENTO: No caso de não pagamento do lance ofertado e da comissão do Leiloeiro Oficial ou não prestada caução, no prazo estipulado, será considerada resolvida a arrematação, nos termos do Art. 903, § 1º, III, do Código de Processo Civil, ficando o lançador impedido de participar de novos leilões judiciais (Art. 897, do Código de Processo Civil), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro correspondente a 5% sobre o valor do lance.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto 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 do Art. 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. 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 n.º 236 de 13/07/2016 do CNJ.

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, através do sítio eletrônico (*site*) www.cravoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

CANCELAMENTO / SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:



I – Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II – Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III – Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada.

Os percentuais/valores acima serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

Na eventualidade da arrematação de determinado lote restar frustrada devido ao 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.

INTIMAÇÃO: Ficam intimados do presente Edital, da constatação da avaliação do bem realizada, bem como do leilão designado, caso não tenham sido notificados por intermédios de seus advogados, nem encontrados para a intimação pessoal: o(s) executados(s) e tratando-se de bens imóveis, seu(s) cônjuge(s) - se casado(s) for(em), assim como o coproprietário(s) de imóvel indivisível, o promitente vendedor e o promitente comprador que não sejam partes na execução, eventuais ocupantes, o locatário, o arrendatário, o usufrutuário, o usuário, credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, o credor fiduciário, o senhorio direto, o superficiário, o enfiteuta, o concessionário, a União, o Estado, o Município e terceiros interessados.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos 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 no *site* do leiloeiro, na forma da Lei. Salvador / BA,
12 de dezembro de 2025.

