

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
JUSTIÇA ESTADUAL
4ª VARA CÍVEL E COMERCIAL DA COMARCA DE ILHÉUS

JUIZ DE DIREITO: DR. ANTONIO SANTANA LOPES FILHO

EDITAL DE LEILÃO

EUSTÁCIO MEDEIROS NEVES, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCEB sob o nº **01/0920285**, com endereço profissional na Travessa Ilhéus, nº 207, térreo, Alto Maron, Itabuna/BA, CEP 45.603-265, telefone/WhatsApp (73) 98838-3783,

devidamente autorizado pelo Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da **4ª VARA CÍVEL E COMERCIAL DA COMARCA DE ILHEÚS-BA.**, FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), regulamentado pela Resolução CNJ nº 236/2016, que levará a público LEILÃO de venda e arrematação, nas datas de **27/04/2026 (1º Leilão)** e **28/04/2026 (2º Leilão)**, a partir das **10:00 horas**, a serem realizados de forma simultânea na modalidade **PRESENCIAL** — no escritório do Leiloeiro situado à Travessa Ilhéus, nº 207, térreo, Alto Maron, Itabuna/BA — e **ONLINE**, por meio dos sítios eletrônicos **www.eustacio.com.br**, **www.eustacioleiloeiro.com.br** e **www.emnleiloes.com.br**, o bem constricto para fins executivos, no processo a seguir identificado, de acordo com as regras expostas neste instrumento.

Das Datas Subsequentes para o Caso de Frustração dos Leilões

Caso sejam infrutíferas as duas primeiras tentativas de venda em leilão, o bem seja automaticamente reincluído em leilão para as seguintes datas, todas às **10:00 horas**:

- 14/05/2026
- 16/06/2026
- 14/07/2026
- 11/08/2026
- 15/09/2026
- 14/10/2026
- 10/11/2026
- 08/12/2026

Na data do **primeiro leilão**, somente serão admitidos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação judicial do bem. Não havendo oferta suficiente, proceder-se-á ao **segundo leilão**, no qual será aceito o maior lance oferecido, desde que não inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação. O arrematante efetuará o pagamento à vista ou de forma parcelada, nos termos do art. 895 do CPC/2015, acrescido da comissão de **10% (dez por cento)** devida ao Leiloeiro Oficial, calculada sobre o valor do lance vencedor. Para cada lance recebido nos 3 (três)

minutos antecedentes ao horário de encerramento, o prazo do leilão será automaticamente prorrogado por igual período, contado do recebimento da última oferta, em atenção ao disposto nos arts. 21 e 22 da Resolução CNJ nº 236/2016.

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E DAS PARTES

Processo nº:	8006999-57.2024.8.05.0103
Exequente:	CLEBER RORIZ FERREIRA FILHO
Executados:	MARIA DE FÁTIMA ARAÚJO SILVA PIRES e ANTÔNIO HUMBERTO PIRES SANTOS

DESCRIÇÃO DO BEM PENHORADO

BEM: 01 (UMA) CASA DE PRAIA, LOCALIZADA NA RUA IPIAÚ, LOTE 08, QUADRA L, CONDOMÍNIO ÁGUAS DE OLIVENÇA, BAIRRO OLIVENÇA, DISTRITO DE OLIVENÇA, ILHÉUS/BA, REGISTRADA SOB MATRÍCULA Nº 8.199 NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ILHÉUS/BA, EDIFICADA EM TERRENO MEDINDO APROXIMADAMENTE 660,23 M² (SEISCENTOS E SESSENTA METROS E VINTE E TRÊS CENTÍMETROS QUADRADOS), CONTENDO 06 SUÍTES, 01 QUARTO, 01 COZINHA, ÁREA GOURMET E PISCINA, TRATANDO-SE DE CASA DE VERANEIO. AVALIADA EM R\$ 1.500.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS).

AVALIAÇÃO JUDICIAL: R\$ 1.500.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS)., apurada em 04 de novembro de 2025 pelo Sr. Oficial de Justiça Avaliador.

LANCE MÍNIMO — 1º LEILÃO: R\$ 1.500.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS).

LANCE MÍNIMO — 2º LEILÃO: R\$ 750.000,00 (SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

RESSALVA OBRIGATÓRIA – ORIUNDA DO PROCESSO nº 0500096-66.2016.8.05.0103

O leiloeiro judicial, em cumprimento à decisão proferida nos autos do Processo nº 8006999-57.2024.8.05.0103 (ID 550561707), pela 4ª Vara dos Feitos de Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais de Ilhéus/BA, informa aos eventuais interessados na arrematação que o imóvel ora leiloado — Matrícula nº 8.199, correspondente ao Lote 08, Quadra L-27, Loteamento Condomínio Águas de Olivença, Ilhéus/BA — está sujeito a **restrição física e jurídica decorrente de sentença definitiva transitada em julgado**, proferida nos autos do Processo nº 0500096-66.2016.8.05.0103, que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Ilhéus/BA. Referida sentença determina que os proprietários do Lote 08 procedam à **demolição do muro divisório e do cômodo irregularmente edificados sobre o Lote 07 vizinho**, os quais invadem área de 114,86 m² (cento e quatorze vírgula

oitenta e seis metros quadrados) de propriedade alheia, além de impor a obrigação de **reconstrução da divisa nos limites originais**, conforme o Projeto do Loteamento, arcando o proprietário com os custos da demolição, remoção de entulho e 50% (cinquenta por cento) da construção do novo muro. O arrematante declara, ao participar do certame, ter plena ciência desta restrição, assumindo o imóvel no estado em que se encontra, sem que tal circunstância configure vício do ato de alienação judicial.

O bem deve ser visitado pelos interessados no endereço onde se encontra, sendo o estado de conservação considerado o da data da penhora ou da última avaliação.

QUITAÇÃO DE GRAVAMES, ÔNUS E TRIBUTOS

Com a consumação da venda em hasta pública, o bem será alienado livre e desembaraçado de eventuais penhoras, arrestos, indisponibilidades ou quaisquer outros ônus que recaiam sobre a matrícula imobiliária, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, nos termos do art. 903, § 5º, do CPC/2015, incluídas as obrigações de natureza propter rem, conforme o art. 908, § 1º, do mesmo Diploma. Os débitos de IPTU sub-rogar-se-ão no produto da arrematação, na forma do art. 130, caput e parágrafo único, do Código Tributário Nacional. As despesas e custos inerentes à transferência patrimonial do bem arrematado, bem como as diligências do Oficial de Justiça, quando necessárias, correrão por exclusiva conta do arrematante.

HIPOTECA: Eventual gravame hipotecário que recaia sobre o imóvel extingue-se pela arrematação, nada sendo devido pelo adquirente ao credor hipotecário, nos termos do art. 1.499, inciso VI, do Código Civil.

MEAÇÃO E COPROPRIEDADE: Tratando-se de penhora recaída sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 do CPC/2015. Ao coproprietário ou cônjuge não executado é assegurada a preferência na arrematação, em igualdade de condições com os demais licitantes.

IMÓVEL OCUPADO: Caso o imóvel se encontre ocupado na data da arrematação, a desocupação dar-se-á mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse pelo Juízo competente, não cabendo ao Leiloeiro qualquer responsabilidade pela demora na entrega da posse ao arrematante.

CADASTRAMENTO E PARTICIPAÇÃO

Os interessados em arrematar o bem deverão efetuar cadastro prévio com, no mínimo, 24 (vinte e quatro) horas de antecedência em relação à data do leilão, enviando cópias de documento de identidade, CPF e comprovante de residência atualizado para o endereço eletrônico eustacioneves@hotmail.com, e

posteriormente assinando e reconhecendo firma de Termo de Adesão a ser encaminhado pelo escritório do Leiloeiro — ou realizando todo o procedimento diretamente pelos sítios www.eustacio.com.br, www.eustacioleiloeiro.com.br ou www.emnleiloes.com.br.

Ficam cientes os interessados de que lances ofertados via internet não garantem direitos em caso de insucesso decorrente de falhas na conexão, problemas no equipamento, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências de natureza técnica, assumindo o licitante integralmente os riscos daí advindos.

PAGAMENTO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista, por meio de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015), ou de forma parcelada, em 12 parcelas mensais.

ARREMATÇÃO PELO CREDOR EXEQUENTE: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço. Contudo, caso o valor do bem exceda seu crédito, deverá depositar a diferença no prazo de 3 (três) dias, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e de se realizar novo leilão à sua custa (art. 892, § 1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação mediante crédito, o exequente ficará responsável pelo pagamento da comissão devida ao Leiloeiro.

COMISSÃO DO LEILOEIRO

A remuneração do Leiloeiro Oficial corresponde a 10% (dez por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (CONFORME DECISÃO DE ID 541536451), devendo ser recolhida pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, em conta bancária fornecida por e-mail após a sessão.

Consumada a arrematação, em caso de desistência por parte do arrematante, a comissão será devida ao Leiloeiro na integralidade (art. 903, § 6º, do CPC/2015). O não pagamento autoriza a cobrança judicial do valor, valendo o lance registrado nos sistemas como título executivo. O arrematante inadimplente fica ciente de que fraudar o leilão configura ilícito penal tipificado no art. 358 do Código Penal, podendo o Magistrado determinar aplicação de multa e demais medidas legais cabíveis.

PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL: O presente instrumento será publicado na rede mundial de computadores, nos sítios do Leiloeiro Oficial www.eustacio.com.br, www.eustacioleiloeiro.com.br e www.emnleiloes.com.br, bem como no portal de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD (www.publicjud.com.br), em conformidade com o art. 887, § 2º, do CPC/2015. O Leiloeiro fica dispensado, por ocasião da sessão, de efetuar a leitura integral deste edital, o qual se presume de conhecimento de todos os interessados.

INTIMAÇÃO DOS INTERESSADOS

Ficam desde logo intimados os executados MARIA DE FÁTIMA ARAÚJO SILVA PIRES e ANTÔNIO HUMBERTO PIRES SANTOS, bem como eventuais coproprietários; titulares de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários ou com penhora anteriormente averbada; promitentes compradores ou vendedores; União, Estado e Município, na hipótese de bem tombado — das datas ora fixadas, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, para os efeitos do art. 889, inciso I, do CPC/2015.

OBSERVAÇÕES:

1. Havendo remição ou acordo, o Executado arcará com os honorários do Leiloeiro.
2. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro serão pagos pelo Exequente.

CONTATOS COM O LEILOEIRO OFICIAL

Eustácio Medeiros Neves

Telefone/WhatsApp: (73) 98838-3783

E-mail: eustacioneves@hotmail.com

Home Page: www.eustacio.com.br | www.eustacioleiloeiro.com.br | www.emnleiloes.com.br

Facebook: facebook.com/eustacioleiloeiro

Instagram: @emnleiloes

Ilhéus/BA, 25 de março de 2026.

EUSTÁCIO MEDEIROS NEVES

Leiloeiro Público Oficial

JUCEB 01/0920285