



7ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO – FORO DE SALVADOR

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **VINCENZO VIOLA (CPF/MF Nº 848.538.755-49)** e seu cônjuge, se casado for, na pessoa de sua procuradora **ANA CLÁUDIA MENEZES CARVALHO (CPF/MF Nº 379.620.195-49)**; bem como a terceira interessada **CINTIA BRANDÃO CAVEGN (CPF/MF Nº 021.287.115-33)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Karla Adriana Barnuevo de Azevedo, da 7ª Vara de Relações de Consumo – Foro de Salvador, Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO CIDADE DE MARABÁ (CNPJ/MF Nº 00.651.663/0001-76)** em face de **VICENZO VIOLA (CPF/MF Nº 848.538.755-49)** e seu cônjuge, se casado for, representando por sua procuradora **ANA CLÁUDIA MENEZES CARVALHO (CPF/MF Nº 379.620.195-49)**, nos autos do **Processo nº 0542511-50.2014.8.05.0001**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 879 a 903 do CPC, bem como pela Resolução CNJ 236/2016 e artigos 371 a 377 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017, que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Cesar Zama, nº 199, Apartamento nº 702, Barra, Salvador/BA – CEP: 40140-030 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento de nº 702 da porta e 245.235 da inscrição municipal do “Edifício Cidade de Marabá”, sito a Rua Cesar Zama, nº 199, no subdistrito da Vitória, composto de quarto, living, varanda, sanitário social, cozinha, sanitário para empregada, e área de serviço, perfazendo a área útil de 49,60m², e mais 29,00m² de área comum, com 78,60m² de área construída total, com fração ideal de 1/65,70 avos do terreno próprio remanescente da demolição dos antigos prédios de ns. 28A e 30, que mede 19m, 95 de frente para a aludida rua, 56m, 26 do lado esquerdo, limitando-se com propriedade de Marcos Kertzamn, 51m, 54 do lado direito, limitando-se com terreno pertencente da casa antigo 26/28, de propriedade de João Martins da Fonseca, 18m, 10 de fundo com a área livre do Edf. Enseada do Porto, perfazendo a área total de 1.176,00m², tendo dito apartamento o direito a uma vaga para carro.

Dados do Imóvel

Inscrição municipal nº	245.235	
Matrícula Imobiliária nº	21.722	1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA

OBS 01: Há Ação de Imissão de Posse sob o nº 0315539-61.2013.8.05.0001, em face de Cintia Brandão Cavegn. Tendo em vista que o presente leilão decorre de uma de execução que trata sobre débitos de natureza *propter rem* (Processo nº 0542511-50.2014.8.05.0001), a imissão do arrematante na posse do bem ocorrerá nos termos do artigo 903, §3, do CPC, sendo expedido o “Mandado de Imissão na Posse” pelo Exmo. Juízo da 7ª Vara de Relações de Consumo – Foro de Salvador.

Valor de Avaliação total do imóvel: R\$ 466.065,57 (Dez/2021 – Relatório Comparativo fls. 182/186).
Valor de avaliação total atualizado: R\$ 494.303,71 (Jul/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários em aberto até a confecção deste Edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Débito Exequendo/Condominial: R\$ 99.998,32 referente aos Débitos Condominiais e R\$ 18.918,59 referente aos Honorários (Jan/2022 – Fls. 180/181).

02 - A 1ª praça terá início em **27 de janeiro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 30 de janeiro de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 30 de janeiro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 20 de fevereiro de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 90% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação, nunca inferior ao valor de avaliação, parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. Quando se tratar de bens móveis, deverá ser prestada caução idônea junto à hipoteca sobre o próprio bem. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/BA. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial da Bahia sob nº 3.041, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco de Brasília gerada no <https://guiajudicial.br.com.br/depositos-judiciais/sib/novo>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação



(artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos 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 (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular, estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo (artigo 881 do CPC e artigo 373 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017).

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Dinah Silveira de Queiros, 6 Térreo - Candeal - CEP:40296-160 - Salvador - BA, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Salvador, 21 de novembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. KARLA ADRIANA BARNUEVO DE AZEVEDO
JUÍZA DE DIREITO