

1ª V DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES/BA

Processo nº [0000068-85.2005.8.05.0154](#)

O Dr. **Davi Vilas Verdes Guedes Neto**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara dos Feitos Relativos às Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais de Luís Eduardo Magalhães/BA, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pelo Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial da Bahia - JUCEB sob o nº. 1617372, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma de leilões www.positivoleiloes.com.br.

EXEQUENTE(S):

- **GOLMUR- INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (CNPJ: 04.029.789/0001-64)**, na(s) pessoa(s) de seu(s) advogado(s) Dr(es). WELLINGTON TAYLOR GIOVANUCI (OAB/BA 29.318), DANIEL PUGA (OAB/GO 21.324), PEDRO FEITOSA ARAUJO (OAB/BA 58.172), MARIA AMALIA CORREIA PIRES (OAB/PE 25.340).

EXECUTADO(S):

- **NILTON VIEIRA DE SOUZA (CPF: 818.836.098-87)**, **FABIO DE BRITO VIEIRA (CPF: 004.592.551-85)**, na(s) pessoa(s) de seu(s) advogado(s) Dr(es) ABEL CESAR SILVEIRA OLIVEIRA (OAB/BA 20.681), NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES (OAB/BA 24.290-A).

INTERESSADO(S):

- **COPROPRIETÁRIO(S): NIVANIA VIEIRA DOS SANTOS (CPF: 769.206.821-68)**, **EDMILSON JACQUES DE MATOS (CPF: 613.797.601-78)**, **ANTONIO PEREIRA DAS NEVES E S/M VANUZA ALMEIRA PEREIRA (CPF: 163.483.378-39)**, **DANILO SARMENTO GADELHA (CPF: 026.122.454-99)** E **S/M MIRTYS QUEIROGA GADELHA SARMENTO (CPF: 041.317.184-13)**, **NORIVAN DA SILVA LINHARES (CPF: 338.169.134-15)** E **S/M MARIA JOSÉ ESTRELA PIRES LINHARES (CPF: 082.413.318-86)**, **NALVINO LINHARES DE OLIVEIRA (CPF: 238.182.804-44)** E **S/M MARIA DO SOCORRO CASIMIRO DE OLIVEIRA (CPF: 284.334.594-49)**. **INTERESSADA UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.**

DO LEILÃO:

1ª PRAÇA: Inicia no dia **07/03/2025 às 11:00h**, e termina no dia **12/03/2025 às 11:00h**. Na primeira praça, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para a:

2ª PRAÇA: Inicia no dia **12/03/2025 às 11:01h**, e termina no dia **01/04/2025 às 11:00h**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL RURAL DENOMINADO CHÁCARA Nº 5 DO RANCHO OURO BRANCO E SUAS BENFEITORIAS EXISTENTES, COM UMA ÁREA TOTAL DE 9,1628HA, situado

neste município de Luís Eduardo Magalhães/BA. Descrição matricular: O imóvel se compõe de uma propriedade rural denominada FAZENDA OURO BRANCO, com área de 48ha96a32ca, situada no Município de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, dentro dos seguintes limites e confrontações, conforme Memorial Descritivo a seguir: inicia-se a descrição deste perímetro no marco M1, de coordenadas do sistema UTM, referidas ao Meridiano Central de 45º, ao sul do Equador, sendo E=410.106,60m e N=8.656.288,09m, situado no limite da faixa de domínio da Estrada Municipal e na divisa com Helmut Erdmann, conforme assinalado em plana anexa; deste, segue confrontando com Helmut Erdmann, com azimute de 287º04'42" e com a distância de 585,66m até o marco M2, de coordenadas E=409.546,77m e N=8.656.460,09m, deste, segue confrontando com Carlos Teixeira com o azimute de 11º15'40" e com a distância de 812,77m até o marco M3, de coordenadas E=409.705,48m e N=8.657.257,21m; deste, segue confrontando com Mário Todato com o azimute de 10º19'27" e com a distância de 587,24m até o marco M4, de coordenadas E=410.279,19m e N=8.657.131,87m deste, segue confrontando com a faixa de domínio da Estrada Municipal com azimute de 191º33'38" e com a distância de 861,24m até o marco M1, ponto inicial descrição deste perímetro. RT: Eng. Agrº João H. Frare. **Av. 03, de 05/02/2019: CHÁCARA Nº 05** - Remanescente, denominado RANCHO OURO BRANCO com ÁREA DE 9,1628ha de terras, com Perímetro de 1.486,12m e identificado pela seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M11, de coordenadas N=8.656.687,540m e E=409.555,520m; deste, segue confrontando com os seguintes azimutes e distâncias: 06º10'27" e 586,28m até o vértice M-06, de coordenadas N=8.656.524,240m e E=410.118,601m; 191º33'39" e 160,00m até o vértice M-07, de coordenadas N=8.656.367,486m e E=410.086,536m; 286º46'34" e 586,01m até o vértice M-10, de coordenadas N=8.656.536,626m e E=409.525,471m; 11º15'40" e 153,88m até o vértice M-11, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema

UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45º00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM, conforme Memorial Descritivo, de 09/04/2014, assinado pelo R.T. JOÃO H. FRARE - Engenheiro Agrônomo, CREA-MG 58.709/D, Visto 15.407/BA, contendo as seguintes benfeitorias: CASA DE ALVENARIA COM PISCINA COM 380 M2 (COM PISCINA), 1 GALPÃO DE ALVENARIA COM 252 M2, 1 GALPÃO DE 225 M2, 1 POÇO ARTESIANO DE 100.000 LITROS DE VAZÃO, 1 POÇO ARTESIANO DE 80.000 LITROS DE VAZÃO, 1 RESERVATÓRIO DE ÁGUA COM DE 4.000 MILHÕES DE LITROS DE ÁGUA P/ PISCICULTURA 1 RESERVATÓRIO DE ÁGUA DE 1.000 MILHÕES DE LITROS P/ PISCICULTURA, 1 CAIXA D'ÁGUA DE 20.000 MIL LITROS E TRANSFORMADOR DE 75 KWA. **MATRÍCULA:** 25.316 do Ofício de Registro de Imóveis de Luis Eduardo Magalhães/BA. De acordo com o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica: *O imóvel avaliando está todo beneficiado com várias benfeitorias, (casa sede com piscina, área de lazer; galpões; tanques de piscicultura, toda cercada; com aproximadamente 7 ha irrigada por aspersão; a propriedade está toda cercada com arame de 5 fio liso. O imóvel avaliando encontra-se em perfeito estado de uso e conservação com suas benfeitorias todas em bom estado. Na visita técnica andamos por todas as benfeitorias existentes no imóvel acompanhada pelos assistentes, proprietário e advogado, permitindo fazer uma análise detalhada de cada benfeitoria e como um todo ter uma visão melhor para fazer a avaliação do imóvel.*

ÔNUS: Consta da matrícula do imóvel: **Av.2** e **Av.4** (Arresto) 20% do imóvel encontra-se arretado conforme ofício nº 274/2007 extraído do processo 793400-7/2005. **R.5** (Adjudicação) 20% da área total do imóvel rural indicado no início da matrícula à pessoa do exequente (Golmur – Indústria e Comércio Ltda) – processo exequendo. **DÉBITOS DE IPTU EM ABERTO:** Não foi possível a consulta de débitos atualizados para o mês de janeiro/2025, razão pela qual se faz necessária a intimação do órgão responsável para prestarem as informações.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 9.083.213,00 (nove milhões oitenta e três mil e duzentos e treze reais), em junho de 2024 (conforme decisão id 482291396).

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 5.934.477,42 (cinco milhões, novecentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e dois centavos) até setembro/2024, conforme planilha de cálculos juntada id. 463910078 (pág. 2).

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.positivoleiloes.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles,**

JUCEB nº 1617372. Os lances deverão ser ofertados EXCLUSIVAMENTE pela Internet, no sítio eletrônico retromencionado.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Quando a penhora recair sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. O parágrafo primeiro do referido artigo dispõe que será reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

ÔNUS GERAIS: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, que serão sub-rogados no valor da arrematação. O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação ao bem, após a arrematação, nos termos do Art. 500, parágrafo 3º, do CC, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (art. 18 da Resolução 236/2016 do CNJ). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do bem. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação do imóvel, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem em prestações deverão ofertar seu lance diretamente na página de leilão, optando pela opção "Proposta", disponibilizada na própria ferramenta de lances. Neste caso, deverá efetuar o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, e o valor remanescente em até 30 (trinta) parcelas, sendo que cada parcela deverá ser atualizada pelo índice IPCA, ficando a cargo do arrematante, emitir as guias das parcelas e comprovar o pagamento nos autos. Em

caso de parcelamento de bem imóvel, recairá sobre o próprio bem a hipoteca judicial. A transferência da propriedade do bem arrematado de forma parcelada, ocorrerá somente após a quitação de todas as parcelas. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (§4º do art. 895, do CPC). No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

DA COMISSÃO: O arrematante pagará, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance. O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial pelo leilão deverá ser realizado por transferência bancária ou outro meio a ser definido pelo Leiloeiro, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que será enviado por e-mail ao arrematante. Nos termos da decisão de id. 470506010, em qualquer das possibilidades, estabeleço a comissão do Leiloeiro percentual equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação remição ou acordo, em atenção ao disposto no art. 884, § único, do CPC e art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016. Assim: a) Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo adjudicante; b) Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo; c) Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido a Leiloeira Oficial, o importe de 5% sobre o valor da avaliação oficial do bem, a ser pago pela parte executada. Em caso de invalidação da venda por qualquer motivo, o valor da comissão será integralmente restituído pelo leiloeiro ao arrematante, em até 15 dias de sua intimação para tanto.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, no qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (art. 897, do CPC).

CONDIÇÕES GERAIS: Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

As informações sobre os bens constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas do laudo de avaliação e demais documentos anexados ao processo. Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.positivoleiloes.com.br.

Luís Eduardo Magalhães/BA, 23 de Janeiro de 2025.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Davi Vilas Verdes Guedes Neto
Juiz de Direito