

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL Nº 001/2025

**CASA AMARELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº **31.322.594/0001-80**, com sede no Loteamento Imbassaí Pequeno, s/n, Imbassaí, CEP 48.280-992, Mata de São João/BA, representada por seus sócios administradores, torna público aos interessados que o **Leiloeiro Oficial MAURÍCIO PAES INÁCIO**, matriculado na JUCEB sob nº **11/023515-0**, por intermédio do portal eletrônico da **Hasta Leilões** ([www.hastaleiloes.com.br](http://www.hastaleiloes.com.br)), realizará **LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL**, do tipo “**maior lance**”, conforme Decreto nº 21.981/1932, Lei nº 14.133/2021, Instruções Normativas do DREI e demais disposições legais aplicáveis, observado o seguinte:

---

### 1. DO OBJETO DO LEILÃO

1.1. O presente leilão tem por objeto a alienação do imóvel descrito abaixo:

- **Condomínio Casa Amarela Residence – Unidade 209**, com garagens nºs **66 e 84**, situado em Imbassaí, Município de Mata de São João/BA;
- **Matrícula nº 27.475** do Cartório de Registro de Imóveis competente (anexa);
- **Inscrição Imobiliária:** 43.240

1.2. **Situação atual:** imóvel encontra-se **ocupado**, cabendo ao arrematante a adoção de medidas legais necessárias à imissão na posse

1.3. O imóvel será vendido **no estado em que se encontra (ad corpus)**, sem garantia de vícios ocultos ou eventuais irregularidades.

---

### 2. DATA, HORÁRIO E LOCAL

2.1. O leilão será realizado **exclusivamente em meio eletrônico**, no portal [www.hastaleiloes.com.br](http://www.hastaleiloes.com.br), em duas praças:

- **1ª Praça:** 15/10/2025 às 10h – lance mínimo igual ao valor da avaliação.

2.2. Não ocorrendo lances válidos, considerar-se-á encerrado o certame.

---

### 3. VALOR DE AVALIAÇÃO E LANCES MÍNIMOS

- **Valor de avaliação:** R\$ 537.000,00 (quinhentos e trinta e sete mil reais)

- **Lance mínimo:** R\$ 537.000,00.
- 

#### 4. VISITAÇÃO

4.1. A visita ao imóvel poderá ser agendada diretamente com a Hasta Leilões, mediante prévio contato. Sendo possível visitação das áreas comuns do condomínio.

4.2. Recomenda-se aos interessados a vistoria prévia e a obtenção de todas as certidões necessárias junto aos órgãos competentes

---

#### 5. CREDENCIAMENTO

5.1. Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá realizar cadastro no portal da Hasta Leilões com antecedência mínima de 24h do início da sessão.

5.2. Documentos exigidos:

- Pessoas físicas: RG, CPF, comprovante de endereço e selfie.
  - Pessoas jurídicas: contrato/estatuto social, CNPJ e documentos do representante.
  - Procuradores: procuração pública ou particular com firma reconhecida.
- 

#### 6. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar pessoas físicas ou jurídicas legalmente habilitadas.

6.2. É vedada a participação de funcionários do leiloeiro e de pessoas impedidas por lei

6.3. A participação implica plena ciência e aceitação das condições deste edital.

---

#### 7. DOS LANCES

7.1. Os lances somente poderão ser ofertados por meio eletrônico, a partir da publicação deste edital.

7.2. Todos os lances serão registrados em tempo real, prevalecendo sempre o maior lance ofertado

7.3. Não haverá desistência após o registro do lance.

---

#### 8. JULGAMENTO E ARREMATACÃO

8.1. O critério de julgamento será o **maior lance**, observados os valores mínimos estabelecidos.

8.2. Encerrado o leilão, o arrematante será declarado vencedor e lavrado o Auto de Arrematação.

---

## 9. PAGAMENTO

9.1. O pagamento será realizado da seguinte forma:

- **Sinal:** 20% do valor da arrematação no prazo de 48h, diretamente na conta indicada pela Hasta Leilões;
- **Comissão do Leiloeiro:** 5% sobre o valor da arrematação, paga no mesmo prazo, diretamente à Hasta Leilões
- **Saldo remanescente (80%):** em até 3 dias úteis, diretamente ao Comitente Vendedor

9.2. O não pagamento implicará perda do sinal e da comissão, sem prejuízo de outras penalidades.

---

## 10. ENCARGOS E TRIBUTOS

10.1. O imóvel possui os seguintes encargos informados pela Contratante:

- **Taxa condominial mensal:** R\$ 764,65 + fundo de reserva R\$ 38,23;
- **IPTU anual estimado:** R\$ 3.007,40 (parcelas de R\$ 273,40)
- **Energia elétrica:** inexistem débitos vencidos;
- **Água:** consumo rateado pelo condomínio.

10.2. Tributos, ITBI, escritura, registro e desocupação serão de responsabilidade do arrematante

---

## 11. FORMALIZAÇÃO E ENTREGA DO BEM

11.1. Confirmado o pagamento do sinal e da comissão, será emitida a **Nota de Arrematação e o Auto de Leilão**.

11.2. A escritura pública deverá ser lavrada pelo arrematante no prazo máximo de 30 dias após a quitação integral.

11.3. A desocupação correrá por conta exclusiva do arrematante.

---

## 12. OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO

12.1. Receber lances, proclamar a arrematação e expedir a nota correspondente.

12.2. Publicizar o leilão nos meios adequados e manter registros eletrônicos

---

### 13. PENALIDADES

13.1. O não pagamento do sinal, da comissão ou do saldo sujeitará o arrematante a:

- Perda integral dos valores já pagos;
- Multa de até 20% sobre o valor da arrematação;
- Proibição de participar em novos leilões

---

### 14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. O imóvel será vendido **ad corpus**, no estado em que se encontra.

14.2. Eventuais ônus não informados correrão por conta do arrematante.

14.3. Fica eleito o Foro da Comarca de Salvador/BA para dirimir qualquer controvérsia.

---

Salvador/BA, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

**MAURÍCIO PAES INÁCIO – Leiloeiro Oficial (JUCEB 11/023515-0)**

**HASTA LEILÕES – [www.hastaleiloes.com.br](http://www.hastaleiloes.com.br)**