



Poder Judiciário  
Justiça do Trabalho  
Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região

**Ação Trabalhista - Rito Ordinário**  
**0000163-70.2017.5.05.0017**

**Processo Judicial Eletrônico**

**Data da Autuação:** 20/02/2017

**Valor da causa:** R\$ 40.000,00

**Partes:**

**RECLAMANTE:** SIMONE DE SANTANA VAZ

**ADVOGADO:** ELIMARCIA ALCANTARA CRUZ

**RECLAMADO:** SOTRAUMA - SERV. ORTOPEDIA, TRAUMATOLOGIA E FISIOTERAPIA  
LTDA - EPP

**ADVOGADO:** LUIZ CLAUDIO AMADO DE MORAES



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO  
COORDENADORIA DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO  
**ATOrd 0000163-70.2017.5.05.0017**  
RECLAMANTE: SIMONE DE SANTANA VAZ  
RECLAMADO: SOTRAUMA - SERV. ORTOPEDIA, TRAUMATOLOGIA E  
FISIOTERAPIA LTDA - EPP

## **EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR**

**PROCESSO Nº: 0000163-70.2017.5.05.0017**

A Excelentíssima Dra. ANDRÉA PRESAS ROCHA, **JUÍZA COORDENADORA DA COORDENADORIA DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO DO EGRÉGIO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO**, faz saber a todos aqueles que virem ou dele notícia tiverem, que com a publicação deste edital fica aberto o procedimento de **ALIENAÇÃO JUDICIAL**, destinada à alienação de imóvel na modalidade **ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR**, nos termos dos artigos 879 e 880 do CPC, bem como dos artigos 3º, V, 18, 30, 54 e 55 e do Provimento Conjunto GP-CR TRT nº 001/2020.

Por este EDITAL ficam todos os credores devidamente intimados da abertura do presente procedimento de alienação na modalidade por alienação particular do bem imóvel abaixo especificado.

Ficam, ainda, cientificados da presente execução e da alienação judicial, caso ainda não o tenham sido por outra via, os sujeitos indicados no art. 889 CPC.

### **1 – DO OBJETO: DESCRIÇÃO DO BEM**

**Descrição Oficial:** Primeiro andar do prédio de número 175 de porta, inscrição no Censo Imobiliário Municipal sob o número 123.773, situada na Rua Conde de Porto Alegre, IAPI, sub-distrito de Santo Antônio, zona urbana desta capital, composto de uma sala, uma varanda, três quartos e terraço, área construída de 123,01m<sup>2</sup>, área real de 246,02m<sup>2</sup> e fração ideal de 182,25 m<sup>2</sup>, edificada na área de terreno próprio com 226,00m<sup>2</sup>, limitando-se do lado direito com o prédio nº 177, do lado esquerdo, limitando-se com terreno baldio de Agripino Santos e no fundo limitando-se com a Baixinha de Santo Antônio.

Registrado sob a matrícula: 67. 486, no Cartório de Registro Imóvel do 2º Ofício desta Capital.

A oficiala de justiça certificou que a existência do pavimento térreo, primeiro e segundo andar (terraço com cozinha, banheiro e área aberta) alguns cômodos no sub-solo. Assim, acrescentou à área real do imóvel a metragem do andar superior, ou seja, mais 123,01m<sup>2</sup>, vez que na escritura se faz menção apenas ao primeiro andar e um terraço, mas o prédio possui construções não averbadas e que foram observadas no momento da vistoria. Portanto, o imóvel perfaz o total de 369,03m<sup>2</sup> de área construída. Em virtude do terreno ser irregular e possuir declive não foi possível aferir de forma aproximada a área construída do sub-solo. Foi registrada que a medição não dispensa a eventual medição e elaboração da planta baixa procedida pelo profissional com habilitação técnica.

**Descrição detalhada:** O imóvel era utilizado comercialmente como sede da demandada, possuindo andar térreo 6 salas e 3 banheiros, no primeiro andar 5 salas e 2 banheiros e no andar superior cozinha, uma sala, área externa descoberta, duas caixas d'água. Possui também 1 banheiro e 5 salas menores no sub-solo. O imóvel está em estado de abandono, tendo sido deprecado após o encerramento das atividades da Demandada no início de 2017. Durante a vistoria, verificou-se que duas portas da frente foram retiradas, bem como as de alguns cômodos internos. Os banheiros, em sua maioria, estão sem vasos sanitários e pias e a cozinha também teve sua pia retirada. O teto teve seu forro bastante danificado, mas as paredes e a estrutura do imóvel permanecem fortes. O imóvel necessita de uma limpeza geral, reparos na rede elétrica e hidráulica, uma pintura total, reparos no forro, além de reposição de acessórios de banheiro e cozinha.

## **2 – RESPONSABILIDADES DECORRENTES DA AQUISIÇÃO**

O imóvel ofertado à venda por intermédio do presente edital será alienado no estado em que se encontra, não cabendo à Justiça do Trabalho qualquer responsabilidade quanto a consertos, encargos sociais ou encargos de transferência patrimonial, ônus estes que ficarão a cargo do adquirente.

O adquirente também arcará com as despesas para averbação de eventuais benfeitorias não registradas e todas as demais especificadas no edital, nos termos do multicitado Provimento Conjunto nº 001/2020.

O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital.

Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões/descrição do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para desistência, anulação da compra, compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização e despesas decorrentes a cargo do adquirente.

Não cabe, ainda, a alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição do adquirente a prévia verificação do estado de conservação e das especificações dos bens oferecidos por meio do presente edital.

Tratando-se a alienação judicial por iniciativa particular de modo originário de aquisição de propriedade, o adquirente receberá o imóvel livre de impostos cujo fato gerador seja a propriedade (IPTU e/ou ITR), o domínio útil ou a posse, e de taxas de prestação de serviços (água, energia, telefonia e outros) relativos ao bem adquirido, conforme preconiza o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN).

Não serão de responsabilidade do adquirente quaisquer ônus relativos aos direitos reais de garantia sobre o bem imóvel.

### **3 – HABILITAÇÃO**

Serão admitidos como lançadores pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional, que nos termos do art. 890 do CPC, estiver na livre administração de seus bens, à exceção dos tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes (quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade), os mandatários (quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas), os membros do Poder Judiciário, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, os escrivães e os demais servidores e auxiliares da Justiça.

A identificação das pessoas físicas, que se habilitarem como lançadoras, será atestada através de documento de Identidade (RG) ou qualquer documento oficial de identificação civil, com foto.

As pessoas jurídicas serão representadas por quem os estatutos indicarem, devendo apresentar, no ato da aquisição, cópia do contrato social com sua última alteração, estatuto atualizado e comprovante de CNPJ.

Estão impedidas de participar da alienação por iniciativa particular as pessoas físicas e jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em alienações judiciais anteriores, inclusive o não pagamento integral do valor do lance; aquelas que criaram embaraços como arrematantes, em processo de quaisquer das Varas do Trabalho do TRT5; magistrados, servidores e prestadores de serviços do TRT5, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros ou dependentes; as que não efetuaram o cadastro referido no § 2º do art. 16 do já citado Provimento Conjunto, além daquelas definidas na lei.

### **4 – PREÇO MÍNIMO, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO**

O imóvel posto à venda por intermédio do presente edital foi avaliado/reavaliado (em 02/12/2019), com o preço de **R\$ 675.036,80 (seiscentos e setenta e cinco mil, trinta e seis reais e oitenta centavos)**, conforme auto de Id. c1d9ce0, sendo que a venda será realizada pela melhor proposta, se homologada pelo juízo, observados os termos do artigo 18 do Provimento Conjunto GP/CR nº 001/2020 deste Regional, garantindo-se ao(s) leiloeiros(s) que intermediarem a venda, o pagamento da comissão, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o preço de venda, a ser paga pelo adquirente, montante este que deverá ser acrescentado ao valor da proposta apresentada, não sendo desta subtraído. **O preço mínimo foi fixado em R\$ 472.525,76 (quatrocentos e setenta e dois mil, quinhentos e vinte cinco reais e setenta e seis centavos) do valor da avaliação, que corresponde a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, não se admitindo a redução deste valor.**

A venda poderá ser feita à vista ou de forma parcelada, admitindo-se o parcelamento em até trinta meses, sempre com entrada mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da alienação, e o restante em, no máximo, 30 (trinta) prestações mensais, devidamente corrigidas pelo IPCA.

Se deferido o parcelamento, o valor ainda devido será garantido com hipoteca incidente sobre o próprio imóvel, salvo se aceita outra garantia ofertada pelo adquirente.

A critério do juízo da execução, poderão ser exigidas do adquirente outras garantias como fiança bancária ou garantia real.

O adquirente terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após a homologação da alienação, para efetuar o pagamento do valor integral da venda, na hipótese de venda à vista, ou do valor da entrada, em caso de venda parcelada, em conta judicial à disposição da Coordenadoria de Execução e Expropriação.

A comissão de corretagem é de 5% do valor total da alienação, a qual será devida aos leiloeiros.

Os honorários dos Leiloeiros, a cargo do adquirente, deverão ser pagos em conta judicial no mesmo prazo supra quando se tratar de venda à vista, observando-se o pagamento proporcional de honorários na hipótese de parcelamento e nos mesmos moldes deste.

Os honorários devem ser rateados em frações iguais entre aqueles Leiloeiros que efetivamente apresentarem propostas válidas e tiverem comprovado nos autos ter providenciado a publicação da oferta em, pelo menos, um marketplace de grande acesso, durante três dias alternados.

## **5 – CONDIÇÕES DE VENDA**

A apresentação de proposta vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente: perda do sinal dado em garantia em favor da execução e também da comissão paga ao leiloeiro, impedimento de participar em futuras hastas públicas neste Regional, bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP).

A aquisição de bem imóvel em processo judicial é originária, razão pela qual não há que se falar em responsabilidade do adquirente pelos débitos tributários que recaiam sobre ele até a data da alienação, especialmente os de natureza propter rem, aí incluídas eventuais despesas condominiais. Assim, os eventuais débitos tributários ou despesas de condomínio constituídas até esta data e incidentes sobre o bem apenas se sub-rogam no preço oferecido, observada a ordem de preferência. Inteligência do parágrafo único do artigo 130, do CTN, e do § 1º do artigo 908 do CPC.

Caberá ao adquirente tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao adquirente tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros

## **6 – PRAZO, LOCAL E HORÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS**

Os interessados devem apresentar suas propostas a partir do dia 26/01/2021 até o dia 26/03/2021.

Todas as propostas devem ser enviadas através do e-mail do leiloeiro, conforme publicado no site do leiloeiro oficial. No e-mail deve conter, além da proposta, os dados pessoais, endereço completo e telefone para eventual contato.

## **7 – DAS PROPOSTAS**

A proposta apresentada pelo licitante, Pessoa Física ou Jurídica, deve conter:

7.1 - Nome, CPF/CNPJ, endereço e telefone do licitante;

7.2 - Preço total ofertado, expresso em algarismo e por extenso, em moeda corrente do país, sem emendas, rasuras, ressalvas ou entrelinhas que possam levar a dúvidas interpretações;

7.3 - Declaração expressa da forma de pagamento, se à vista ou parcelamento e, neste último caso, qual o valor da entrada;

7.4 - Declaração expressa de que tem conhecimento do estado físico do imóvel, bem como de que correrão por sua conta e risco as despesas e as providências visando à alteração do seu estado de conservação;

7.5 - Declaração expressa de que o licitante se submete a todas as condições deste Edital de alienação por iniciativa particular;

7.6 - Local, data e assinatura do licitante ou do seu procurador;

7.7 - No caso de proposta de Pessoa Física assinada por procurador, a procuração deve ser outorgada em instrumento público e anexada à proposta;

7.8 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica assinada por procurador, a procuração outorgada em instrumento público e o documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta;

7.9 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica, deve ser anexado à proposta o ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do licitante.

## **8 – APURAÇÃO DAS PROPOSTAS**

No primeiro dia útil seguinte ao termo final do prazo de apresentação das propostas, os leiloeiros deverão anexar aos autos as propostas recebidas.

A fim de garantir o sigilo das propostas, estas somente poderão juntadas aos autos apenas após o término do prazo descrito no item 6 acima.

Em caso de igualdade no valor ofertado terá preferência a proposta que contemple pagamento à vista ou em menor número de parcelas.

Nos termos do artigo 895 do CPC, havendo duas propostas com o mesmo valor, prevalecerá a que importar em pagamento em menos parcelas ou, se idênticas às condições, a que tiver sido apresentada primeiro. Casos omissos serão deliberados e decididos pelo Juízo da Coordenadoria de Execução e Expropriação.

## **9 – DESCLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS**

Serão desclassificadas as propostas que:

- 8.1- Não estiverem corretamente preenchidas, conforme estipulado neste Edital;
- 8.2 - Não atendam às exigências deste Edital;
- 8.3 - Forem apresentadas fora do prazo e do horário estipulados neste Edital;
- 8.4 - Condicionarem suas ofertas a quaisquer outras condições não previstas neste Edital, ou a outras propostas ou fatores também não previstos;
- 8.5 - Apresentarem o valor total da proposta inferior ao Valor de Venda constante do item 4 deste Edital;
- 8.6 - Apresentarem dúvidas na modalidade de pagamento: se à vista ou parcelamento;
- 8.7 - Contenham divergência de números, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais, que possam acarretar dúbias interpretações;
- 8.8 - Forem apresentadas sem assinatura física ou digital;
- 8.9 - Tenham sido preenchidas de forma ilegível.

## **10 – PENALIDADES**

Aquele que desistir da proposta já homologada, não efetuar o pagamento integral ou de qualquer parcela, sustar pagamentos ou condutas similares arcará com multa correspondente a 30% (trinta por cento) do valor total do lance – acrescido do valor devido a título de comissão do leiloeiro, sendo automaticamente excluído do cadastro de arrematantes pelo prazo de 3 (três) anos, além de poder ser responsabilizado penalmente, conforme o disciplinado no artigo 358 do Código Penal.

## **10 – CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente edital vigorará a partir de sua publicação no DEJT.

Integram o presente edital, para todos os efeitos legais, o conteúdo das certidões cartorárias respectivas, disponíveis para visualização nos autos do processo em epígrafe.

Notícia referente a esta alienação por iniciativa particular deverá ser divulgada no sítio do Tribunal Regional do Trabalho ([www.trt5.jus.br](http://www.trt5.jus.br)), com link específico para acesso direto ao presente edital, bem como dos arquivos que possibilitam a visualização fotográfica do imóvel.



Os Leiloeiros deverão ser notificados por intermédio dos endereços eletrônicos (e-mail) cadastrados perante a Coordenadoria de Execução e Expropriação, com determinação de confirmação de recebimento. Da notificação deverá constar que aos Leiloeiros compete divulgar o presente edital de alienação por iniciativa particular nos seus sites, inclusive com arquivos que possibilitem a visualização fotográfica do imóvel.

A Carta de Alienação do imóvel para o devido registro imobiliário será entregue ao adquirente após o transcurso do prazo de 8 (oito) dias úteis, mediante comprovação do pagamento do valor integral do preço. Em caso de deferimento da alienação com pagamento parcelado, se ao adquirente interessar a expedição imediata de Carta de Alienação, arcará com os custos de averbação premonitória junto ao cartório de registro de imóveis de que o bem garantirá as remanescentes parcelas do preço, custeando, também, a baixa do ônus real após a regular quitação das parcelas, obtendo, para tanto, mandado de liberação.

Salvador, 25 de janeiro de 2021.

**ANDRÉA PRESAS ROCHA**

**JUÍZA DO TRABALHO**

SALVADOR/BA, 25 de janeiro de 2021.

**VERONICA MATTOS**

Servidor



Assinado eletronicamente por: VERONICA MATTOS - Juntado em: 25/01/2021 11:02:50 - 87abc85  
<https://pje.trt5.jus.br/pjekz/validacao/21012511023771100000055022160?instancia=1>  
Número do processo: 0000163-70.2017.5.05.0017  
Número do documento: 21012511023771100000055022160