1ª VARA CÍVEL E DE REGISTROS PÚBLICOS DE JUAZEIRO/BA

O **Dr. Adrianno Espíndola Sandes**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível e de Registros Públicos de Juazeiro/BA, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **RUDIVAL ALMEIDA GOMES JÚNIOR, JUCEB nº 07/065773-4**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0500690-19.2014.8.05.0146 - Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **BRASIL SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO PADRONIZADOS,** CNPJ: 48.979.218/0001-66, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **CAMPELO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.,** CNPJ: 14.664.957/0001-47, na pessoa de seu representante legal;
- **RONALDO DANTAS CAMPELO,** CPF: 078.089.335-20;
- **GLADSTON JOSE DANTAS CAMPELO,** CPF: 043.745.415-00;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE JUAZEIRO/BA;**
- **BANCO BRADESCO S/A.,** CNPJ: 60.746.948/0001-12, na pessoa de seu representante legal**; (credor fiduciário)**
- **DESENBAHIA – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA S/A,** CNPJ: 15.163.587/0001-27, na pessoa de seu representante legal; **(credor hipotecário)**
- **GLOBAL CENTRAL DE DISTRIBUIÇÃO LTDA.,** CNPJ: 11.698.898/0001-30, na pessoa de seu representante legal; **(credor hipotecário)**
- **JBS S/A,** CNPJ: 02.916.265/0001-60, na pessoa de seu representante legal **(credor hipotecário)**
- **2ª VARA DO TRABALHO DE JUAZEIRO/BA,** processo nº 0075000-72.2009.5.05.0342;
- **1ª VARA DO TRABALHO DE JUAZEIRO/BA,** processo nº 0071100-21.2008.5.05.0341, 0001270-94.2010.5.05.0341, 0131500-98.2008.5.05.0341, 0013000-10.2007.5.05.0341;
- **TRF1 SUBSEÇÃO JUAZEIRO/BA,** processo nº 2264-08.2017.4.01.3305, 2462-16.2015.4.01.3305, 4516-57.2012.4.01.3305;
- **1ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO DE SALVADOR/BA,** processo nº 0081789-23.2011.8.05.0001;
- **2ª VARA DE FEITOS DE RELAÇÃO DE CONSUMIDOR CÍVEL E COMERCIAIS,** processo nº 0500606-18.2014.8.05.0146;

1º Leilão

Início em **16/11/2026**, às **17:15hs**, e término em **19/11/2026**, às **17:15hs**.

LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R$ 16.050.775,90; LOTE 2 – R$ 1.862.782,77; LOTE 3 – R$ 5.959.837,29; LOTE 4 – R$ 201.622,68, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do INPC-IBGE, para agosto de 2026.

2º Leilão

Início em **19/11/2026**, às **17:16hs**, e término em **10/12/2026**, às **17:15hs**.

LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R$ 8.025.387,95; LOTE 2 – R$ 931.391,39; LOTE 3 – R$ 2.979.918,65; LOTE 4 – R$ 100.811,34, correspondentes a **50%** do valor do lance mínimo do primeiro leilão.

Descrição dos Bens

LOTE 1

OS DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA UM CONJUNTO INDUSTRIAL, CONSTRUÍDO EM UMA PARTE DA ROÇA CERCADA DE MADEIRA E ARAME, NO LUGAR DENOMINADO "JUAZEIRO VELHO" (HORTO FLORESTAL), COM VAZANTE, À MARGEM DO RIO SÃO FRANCISCO, medindo 580m (quinhentos e oitenta metros) de frente, 530m (quinhentos e trinta metros) de fundo, 195m (cento e noventa e cinco metros) de frente a fundo do lado nascente e 467m (quatrocentos e sessenta e sete metros) de frente a fundo do lado poente; limitando-se ao nascente com a Prefeitura Municipal, a poente com o Horto Florestal, ao fundo com o rio São Francisco e a frente com a estrada "Juazeiro Velho", constituído das seguintes construções civis: 05 (cinco) galpões industriais construídos com fundação em blocos de concreto e alvenaria de pedra, com cinto de concreto, estrutura de concreto armado, piso em lage de concreto sobre camada de pedras, estrutura metálica no telhado, cobertura em telhas do tipo fibro cimento, e de iluminação; us-paradessão em alvenaria de blocos com revestimento interno variando de massa a pintura e externamente blocos de face viva; e as portas são metálicas e de correr; constando das seguintes características: primeiro galpão – um escritório e uma divisão para pre-acabamento; segundo galpão – um escritório com 03 (três) salas, 02 (dois) jogos de sanitários, e um cômodo para divisão para pinturas; terceiro galpão – uma divisão para almoxarifado, 02 (dois) jogos de sanitários e uma plataforma em concreto armado; quarto galpão – um vão livre sem divisória; e quinto galpão – um salão para caldeira, uma para oficinação, um para depósito, um para posto médico e um para quadros de alta tensão; com uma área total construída de 6.800m² (oito mil e oitocentos metros quadrados); e mais as construções especiais, a seguir descritas e caracterizadas: a) caldeira Ata, mod. 18, assentada sobre vigas de ferro, perfil duplo T, com fundações em concreto; b) tanque metálico

elevado para 30.000 litros de óleo Diesel, assentado em estrutura de concreto armado, inclusive fundações, possuindo reservatório subterrâneo de segurança para 30.000 litros; c) instalação elétrica de alta, composta por 02 (dois) transformadores; sendo um Siemens de 500 KVA e um TRAFO de 225 KVA, chaves de óleo e quadro de comando; d) instalação de fornecimento d'água consistindo de cisterna para 750.000 litros, filtros d'água e tanque elevado para 350.000 litros, assentado em estrutura elevada de concreto armado com altura aproximadamente de 16.00m; e) sistema anti poluidor constituído por canais e tanques de decantação.

Informações do Laudo de Avaliação (ID 504871330 - Pág. 2-28): Parque industrial contendo: Portaria e Consultório Médico, Prédio da Administração, Prédio do Transporte, Prédio do Refeitório, Galpão/Depósito de Peles, Galpão/Marcenaria, Dois Galpões/Depósito de Couros, Galpão/Carpintaria, Galpão/Mecânica, Galpão/Geradores, Galpão/Almoxarifado, Galpão/Caldeiras, Galpões/Produção;

Matrícula: 3.603 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Juazeiro/BA.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se em ID 535644019 - Pág. 1-4 dos autos, não consta averbação na matrícula. Consta no **R. 24, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA,** tendo como credor Banco do Bradesco S/A e devedor a empresa Campelo Indústria e Comércio LTDA. Consta na **R. 26, PENHORA,** derivada dos autos nº 0075000-72.2009.5.05.0342 da 2ª Vara do Trabalho de Juazeiro/BA. Consta na **R.27, PENHORA,** derivada dos autos nº 0071100-21.2008.5.05.0341, da 1ª Vara do Trabalho de Juazeiro/BA. Consta na **AV. 28, PENHORA,** derivada dos autos nº 226408.2017.4.01.3305 do TRF1 Juazeiro/BA.

CONTRIBUINTE: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes

DEPOSITÁRIO: Os executados.

Avaliação: R$ 14.926.498,00 (quatorze milhões novecentos e vinte e seis mil quatrocentos e noventa e oito reais), em fevereiro de 2025.

LOTE 2

UMA ÁREA DE TERRENO SITUADA NO LUGAR DENOMINADO JUAZEIRO VELHO, NESTA CIDADE, com 17.287,55m², com a frente para à Avenida Paulo Rios Campelo, 1.041 – Bairro São Geraldo, medindo, na frente com dois segmentos, o primeiro com 47,71 metros e o segundo com 155,09 metros, no fundo com 69,17 metros e 115,81 metros, ao Leste com 166,88 metros e 24,84 metros e ao Oeste, com 187,77 metros, limitando-se ao Sul, com a Av. Paulo Rios Campelo; ao Norte com o Curtume Campelo; ao Leste, com o Curtume Campelo e ao Oeste com um Campo de Futebol do Curtume Campelo.

Informações do Laudo de Avaliação (ID 504871330 - Pág. 2-28): Possuindo as seguintes edificações: Escritórios, garagem, Casas Geminadas, Refeitório e Área de Lazer.

Matrícula: 17.484 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Juazeiro/BA.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se em ID 535644019 - Pág. 1-4 dos autos, não consta averbação na matrícula. Consta na **R.07 HIPOTECA,** que tem como credor hipotecário DESENBAHIA – Agência de Fomento do Estado da Bahia S/A. Consta na **R. 08, HIPOTECA,** que tem como credor hipotecário DESENBAHIA – Agência de Fomento do Estado da Bahia S/A. Consta na **R. 10, HIPOTECA,** que tem como credor hipotecário DESENBAHIA – Agência de Fomento do Estado da Bahia S/A. Consta na **AV. 13, PENHORA,** derivada dos autos nº 0081789-23.2011.8.05.0001 da 2ª Vara de Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais de Salvador/BA. Consta na **R. 14, PENHORA,** derivada dos autos nº 0001270-94.2010.5.05.0341 da 1ª Vara do Trabalho de Juazeiro/BA. Consta na **R. 15, PENHORA,** derivada dos autos nº 0131500-98.2008.5.05.0341 da 1ª Vara do Trabalho de Juazeiro/BA. Consta na **R. 18, PENHORA,** derivada dos autos nº 0500606-18.2014.8.05.0146 da 2ª Vara de Feitos de Relação de Consumidor Cível e Comerciais. Consta na **R. 20, PENHORA,** derivada dos autos nº 0013000-10.2007.5.05.0341 da 1ª Vara do Trabalho de Juazeiro/BA.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIOS: Os executados.

Avaliação: R$ 1.732.304,00 (um milhão setecentos e trinta e dois mil trezentos e quatro reais), em fevereiro de 2025.

LOTE 3

UMA ROÇA, CERCADA DE MADEIRA E ARAME, DENOMINADA CHACARA CENTELHA DE LUZ, COM UMA CASA, COBERTA DE TELHAS, COM UMA PORTA E UMA JANELA DE FRENTE, limitando-se ao Norte, com a Estrada da Barrinha, ao Sul, com o Canal de Escoamento da Lagoa do Carro, ao Leste com uma roça de Josué Ferreira e ao Poente com o Dique de São Geraldo, em um terreno da Matriz, Cadastrada na Receita Federal sob nº 6104445-8, com uma área de 184.746m².

Informações do Laudo de Avaliação (ID 504871330 - Pág. 2-28): Possui vegetação nativa e uma pequena casa em péssimo estado.

Matrícula: 18.449 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Juazeiro/BA.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se em ID 535644019 - Pág. 1-4 dos autos, não consta averbação na matrícula. Consta na **R.05 HIPOTECA,** que tem como credor Global Central de Distribuição LTDA. Consta na **R. 07, PENHORA,** derivada dos autos ° 0500606-18.2014.8.05.0146 da 2ª Vara de Feitos de Relação de Consumo Cível e Comerciais. Consta na **R. 08, HIPOTECA,** que tem como credor a JBS S/A. Consta na **R. 09, PENHORA,** derivada dos autos nº 2462-16.2015.4.01.3305 da 1ª Instância Subseção de Juazeiro/BA. Consta na **R. 10, PENHORA,** derivada dos autos nº 4516-57.2012.4.01.3305 da 1ª Instância Subseção Judiciária de Juazeiro/BA. Consta na **AV. 11, INDISPONIBILIDADE,** derivada dos autos nº 2264-08.2017.4.01.3305 da Vara Federal de Juazeiro/BA.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIOS: Os executados.

Avaliação: R$ 5.542.380,00 (cinco milhões quinhentos e quarenta e dois mil e trezentos e oitenta reais), em fevereiro de 2025.

LOTE 4

UMA ÁREA DE TERRA, CONSTITUÍDA DE DOIS LOTES DE Nº S 24 E 25, DA QUADRA A, NO LOTEAMENTO JUAZEIRO VELHO, SUBÚRBIO DESTA CIDADE, registrado sob nº R-16-6.534, medindo doze metros e cinquenta centímetros de frente por vinte e cinco metros de frente a fundo, cada lote; o lote nº 24, limita0se ao norte com o lote nº 04, e ao sul com via pública; o lote nº 25 limita-se ao norte com o lote nº 23 e ao sul com via pública, foreiro à Matriz, havida por compra.

Informações do Laudo de Avaliação (ID 504871330 - Pág. 2-28): Um imóvel urbano Lote 24, Quadra A, no Loteamento Juazeiro Velho, HOJE Rua Projetada Um, Bairro São Geraldo, nesta cidade, distante aproximadamente 3,10 km do Fórum Conselheiro Luís Viana, conforme matrícula nº 10.706 do 1º Registro de Imóveis de Juazeiro-BA, possuindo: topografia plana, murado, medindo 12,5 X 25, totalizando aproximadamente 312,50 m². Um imóvel urbano Lote 25, Quadra A, no Loteamento Juazeiro Velho, HOJE Rua Projetada Um, Bairro São Geraldo, nesta cidade, distante aproximadamente 3,10 km do Fórum Conselheiro Luís Viana, conforme matrícula nº 10.706 do 1º Registro de Imóveis de Juazeiro-BA, possuindo: topografia plana, murado, medindo 12,5 X 25, totalizando aproximadamente 312,50 m².

Matrícula: 10.706 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Juazeiro/BA.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se em ID 535644019 - Pág. 1-4 dos autos, não consta averbação na matrícula. Consta na **R.04, PENHORA,** derivada dos autos nº 0500606-18.2014.8.05.0146 da 2ª Vara de Feitos de Relação de Consumo Cível e Comerciais. Consta na **AV. 05, INDISPONIBILIDADE,** derivada dos autos nº 2264-08.2017.4.01.3305 na Vara Federal de Juazeiro/BA.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIOS: Os executados.

Avaliação: R$ 187.500,00 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais), em fevereiro de 2025.

Débito da ação: R$ 8.289.006,89 (oito milhões duzentos e oitenta e nove mil seis reais e oitenta e nove centavos), em setembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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 a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. RUDIVAL ALMEIDA GOMES JÚNIOR,** matriculado na JUCEB nº 07/065773-4, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3 Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

À vista Parcelado Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJBA.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

5 Falta de pagamento

Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante

Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

· **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

· **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Juazeiro/BA, 2 de outubro de 2026.

Dr. Adrianno Espíndola Sandes

Juiz de Direito