

## EDITAL DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO

### Vara da Fazenda da Comarca de Guarapari-ES.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da Requerida FERRAZ EMPREENDIMENTOS LTDA, da Vara Cível da comarca supracitada, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou deles tiverem conhecimento, assim envolvidos nos autos e a quem possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da Ação ajuizada por MUNICIPIO DE GUARAPARI- Processo **5006721-15.2023.8.08.0021**, e que foi designada a venda do imóvel descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** – O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS”, no estado em que se encontra, não cabendo ao Juízo, ao Exequente ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade por eventuais vícios, defeitos, necessidade de conserto, ou regularização documental. As fotos e informações que eventualmente estiverem constantes no portal [www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br) são meramente ilustrativas e não dispensando diligenciamento documental e vistoria pelos interessados (artigo 887, § 2º, do CPC).

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico, no site [www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br), e obedecerá às regras do Art. 891, CPC e as seguintes datas:

- **1º Leilão:** 06/05/2026, às 11h30 – lances iguais ou superiores ao valor da avaliação;
- **2º Leilão:** 07/05/2026, às 11h30 – lances com mínimo de 60% da avaliação;

**DA VISITAÇÃO** - Sempre que possível, as visitas ao imóvel serão disponibilizadas com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data do primeiro leilão, no(s) endereço(s) indicado(s) no site do leiloeiro [www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br), a fim de que os interessados tomem conhecimento das condições do bem. Caso o imóvel esteja ocupado ou haja qualquer impedimento para a visita, devidamente informado no site, fica o interessado ciente de que a alienação ocorrerá no estado em que se encontra (“ad corpus”), sem que isso implique direito à desistência ou responsabilização do Juízo, do Exequente ou do Leiloeiro, nos termos do art. 891 e seguintes do CPC e da Resolução CNJ nº 236/2016.

**DA PARTICIPAÇÃO** - Os interessados deverão realizar cadastro no site [www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br) com antecedência mínima de 48h, enviando a documentação necessária para habilitação e aceitação expressa dos termos do edital e condições do site, que será oportunamente solicitada para homologação do cadastro. O interessado responderá civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais (pessoa física ou jurídica) e dará conhecimento as condições de participação previstas neste Edital e nos Termos de Uso constante na página eletrônica.

**DOS LANCES** - Os lanços são irrevogáveis e irretratáveis (Art. 892, § 1º do CPC). Aplicar-se-á tempo extra de 3 minutos caso haja lança nos últimos 3 minutos do encerramento de cada lote. Os lanços eletrônicos poderão ser iniciados a partir do momento em que o presente Edital estiver publicado no site do leiloeiro, sendo que estes serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Devido à suscetibilidade de falhas técnicas, o Leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados, devendo o interessado observar o cronometro e se ater a finalização do tempo deste.

**DO LANCE PARCELADO** – Nos termos do art. 895 do CPC, o sistema de leilão exibirá, além da opção de lance à vista, a possibilidade de lance parcelado. Nesta modalidade, o interessado deverá ofertar valor mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista, a título de sinal, com o saldo parcelado em até 4 (quatro) meses, corrigido monetariamente. O lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance parcelado, ainda que este último seja de valor superior,

conforme art. 895, § 7º do CPC. A comissão do leiloeiro deverá ser paga à vista, não integrando o parcelamento. O inadimplemento de qualquer parcela acarretará a rescisão da arrematação e multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor, nos termos do art. 895, § 4º do CPC. Entre lances parcelados, prevalecerá aquele que representar o maior valor total da arrematação (soma do sinal e das parcelas ofertadas), independentemente da quantidade de parcelas.

**DO PAGAMENTO** - O pagamento do preço do bem deverá ser realizado em até 48 horas após o encerramento, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo, sob pena de desfazimento da arrematação e imposição de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance, sem prejuízo das perdas e danos (art. 895, § 4º e art. 903 do CPC). O inadimplemento de qualquer parcela acarretará a rescisão da arrematação e multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor, nos termos do art. 895, § 4º do CPC. Em havendo dificuldade com a emissão da guia, deverá o arrematante informar imediatamente o leiloeiro para compreender e colaborar se possível com o envio da guia para o e-mail cadastrado. Comprovantes de pagamento deverão ser enviados ao e-mail [juridico@buaizleiloes.com.br](mailto:juridico@buaizleiloes.com.br).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32. O pagamento deve ser feito em até 48 horas após o encerramento do leilão, por conta indicada (via e-mail) ou guia judicial, devendo ainda o arrematante enviar o comprovante para [juridico@buaizleiloes.com.br](mailto:juridico@buaizleiloes.com.br) e posterior juntada ao processo. A comissão não está incluída no lance e não será devolvida, salvo se o desfazimento ocorrer por decisão judicial por motivo alheio ao arrematante, com dedução de eventuais despesas.

**DOS DÉBITOS E ÔNUS** – Eventuais ônus sobre o imóvel serão garantidos pelo valor do lance, ficando o arrematante isento de outras responsabilidades excetuado o pagamento integral do lance ofertado.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Alexandre Buaiz Neto, matriculado na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo - JUCCES sob o nº 005.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**-O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio-[www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem imóvel a ser apregoado.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, podendo ser atualizado até a data da alienação judicial.

**DISPOSIÇÕES GERAIS E CONTATO**- As regras e condições do Leilão observam ritos processuais e por tanto de legislação disponível a todos interessados, estando ainda as informações contidas neste edital no Portal [www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br) e nos autos do processo em epígrafe, permanecendo a equipe e o próprio leiloeiro a disposição através dos contatos fornecidos para esclarecer dúvidas. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realize por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art.889,I,doCPC.

## DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM

- 1) 1 (UM) IMÓVEL REGISTRADO SOB MATRÍCULA Nº 22.509 SITUADO NA RUA RIO GRANDE DO SUL, 0, TERRENO BALDIO, LOTE DE Nº 02 DA QUADRA DE Nº 01, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO DENOMINADO "JARDIM BOA VISTA", JARDIM BOA VISTA, GUARAPARI-ES, CEP: 29217-150. O IMÓVEL É COMPOSTO DE UM TERRENO VAZIO COM ALGUMAS ÁRVORES E MUITO

ENTULHO/LIXO, O QUAL NÃO POSSUI NENHUMA DIVISÃO COM O LOTE 01 (VIZINHO) COM O QUAL SE MISTURA; E CONFRONTA-SE PELA FRENTE COM A RUA RIO GRANDE DO SUL; LADO DIREITO CONFRONTA-SE COM O LOTE Nº 03, LADO ESQUERDO CONFRONTA-SE COM O LOTE Nº 01, E FUNDOS CONFRONTA-SE COM O LOTE Nº 17 PERFAZENDO A ÁREA TOTAL DE 300 M<sup>2</sup> (TREZENTOS METROS QUADRADOS) SEM BENFEITÓRIAS.

**Valor de Avaliação (Primeiro leilão): R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS).**

**Mínimo de venda (Segundo leilão): R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS).**

*Informações adicionais e complementares, poderão ser obtidas nos autos do processo em epígrafe e com o leiloeiro (contato em: [www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br)) ou através do e-mail: [juridico@buaizleiloes.com.br](mailto:juridico@buaizleiloes.com.br).*

Guarapari, 10 de fevereiro de 2026.

JUIZ DE DIREITO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL