

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

Vara da Fazenda da Comarca de Guarapari-ES.

1º Leilão	22 de setembro de 2026, às 11 horas
2º Leilão	24 de setembro de 2026, às 11 horas
Valor mínimo de lance 1º leilão	R\$ 125.00,00 (cento e vinte e cinco mil reais)
VALOR mínimo de lance 2º leilão	R\$ 75.00,00 (setenta e cinco mil reais)
Imóvel	1 (um) lote de terreno nº 3 da quadra v integrante do loteamento denominado portal de guarapari, registrado sob o numero 68.939, situado na rua b-09 ou rua jose mendes, proximo da esquina com a rua a-1 (principal) agregado a area do clube portal club
Estado de ocupação do imóvel	Imóvel desocupado
Leiloeiro	Alexandre Buaiz Neto
Comissão	5%
Forma de pagamento	À vista ou parcelado
Prazo para pagamento	36 horas após a arrematação em leilão

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do Requerido MARINHO NOGUEIRA EMPREENDIMENTOS SA.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da Vara da Fazenda Pública Estadual, Municipal, Registros Públicos e Meio Ambiente da Comarca de Guarapari/ES, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente Edital de 1º e 2º Leilão Público virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente às partes, aos executados/devedores, credores, coproprietários, cônjuges, terceiros interessados e a quem mais possa interessar, que, nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0000612-51.2015.8.08.0021, em que figura como EXEQUENTE/AUTOR: MUNICÍPIO DE GUARAPARI e como EXECUTADO/RÉU: MARINHO NOGUEIRA EMPREENDIMENTOS SA., foi nomeado o Leiloeiro Público Oficial Alexandre Buaiz Neto, matriculado na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo – JUCEES sob o nº 005, para promover a alienação judicial, em leilão público, do bem adiante descrito, observadas as condições e regras estabelecidas neste edital e na legislação aplicável.

LOCAL: O leilão previsto neste edital será realizado exclusivamente por meio eletrônico, no site www.buaizleiloes.com.br, obedecendo às regras do art. 891, CPC.

DATA e HORA:

Primeiro Leilão: 22/09/2026, às 11 horas (horário de Brasília).

Segundo Leilão: 24/09/2026, às 11 horas (horário de Brasília).

VENDA DIRETA: Na hipótese do bem indicado no presente edital não ser arrematado em quaisquer dos leilões designados, este poderá permanecer disponível para venda direta na plataforma eletrônica do Leiloeiro Público Oficial pelo prazo de até 60 (sessenta) dias.

Durante esse período, o Leiloeiro Público Oficial receberá propostas/ofertas dos interessados, as quais deverão observar, como valor mínimo, o lance mínimo estabelecido neste edital, condicionadas ao pagamento integral do valor ofertado na modalidade à vista.

As propostas recebidas serão apresentadas pelo Leiloeiro Público Oficial ao Juízo competente para análise e eventual homologação, permanecendo a concretização da venda condicionada à apreciação judicial.

Sobre o valor da proposta homologada será devida taxa de comissão de leilão correspondente a 5,00% (cinco por cento), a ser paga pelo adquirente ao Leiloeiro Público Oficial.

LANCE INICIAL:

No primeiro leilão, o leiloeiro iniciará o ato ofertando o lote tendo como lance mínimo o valor da avaliação. Caso o lote não seja arrematado no primeiro leilão, o mesmo será ofertado novamente, na data acima indicada.

No segundo leilão, fica o leiloeiro autorizado a ofertar o lote tendo como lance mínimo o valor equivalente a **60%** do valor da avaliação (art. 891, § único, do CPC), podendo ser atualizado até a data da alienação judicial.

LANCE CONSIDERADO VENCEDOR: Será considerado vencedor o lance de maior valor ofertado para pagamento à vista, o qual prevalecerá sobre qualquer lance para pagamento parcelado, ainda que este represente valor nominal superior, nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA: Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de 36 horas após a arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo, o pagamento do valor integral do valor da arrematação.

O não pagamento do valor da arrematação no prazo estabelecido acarretará o desfazimento automático da arrematação, nos termos do art. 903, § 1º, inciso III, do Código de Processo Civil, ficando o respectivo lote sujeito à realização de novo leilão, do qual o arrematante inadimplente ficará impedido de participar.

Nessa hipótese, o arrematante ficará obrigado ao pagamento de multa correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da arrematação, além das despesas necessárias à realização de novo leilão, podendo o Juízo promover a cobrança dos valores devidos pela via executiva, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

Os comprovantes de pagamento deverão ser encaminhados pelo arrematante ao e-mail juridico@buaizleiloes.com.br, para posterior juntada aos autos do processo a que se refere o presente edital.

B) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO: Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo de até 36 horas após a arrematação em leilão deverá efetuar, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em no máximo em 05 (cinco) parcelas desde que o valor da arrematação seja em valor superior a R\$ 10.000 (dez mil reais).

As parcelas serão iguais, mensais e sucessivas, com vencimento a cada 30 (trinta) dias corridos, contados da data da arrematação, e serão atualizadas mensalmente, pro rata die, pelo INPC, também a partir da data da arrematação em leilão.

As parcelas deverão ser depositadas em conta judicial vinculada aos autos do processo a que se refere o presente edital, mediante guia judicial própria, a ser emitida pelo arrematante, devendo constar na guia a opção "pagamento em continuidade", com indicação da mesma conta

bancária utilizada para o recolhimento da primeira parcela correspondente ao sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento).

O arrematante deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos contados do vencimento de cada parcela, comprovar sua quitação mediante juntada do respectivo comprovante de pagamento aos autos do processo a que se refere este edital, bem como encaminhá-lo ao e-mail juridico@buaizleiloes.com.br.

É de exclusiva responsabilidade do arrematante realizar o cálculo da atualização monetária das parcelas, bem como providenciar a emissão das respectivas guias judiciais para recolhimento dos valores devidos.

A quitação dos valores ficará condicionada à efetiva compensação de eventual cheque utilizado para pagamento. Caso o vencimento de qualquer parcela recaia em sábado, domingo ou feriado, o prazo será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

O inadimplemento de qualquer parcela implicará o vencimento antecipado das demais parcelas, considerando-se integralmente vencido o saldo devedor na data do vencimento da parcela inadimplida. Nessa hipótese, poderá o Juízo adotar as medidas executivas cabíveis em face do arrematante, inclusive, se for o caso, promover a execução da hipoteca gravada sobre o bem arrematado, incidindo sobre o valor devido (correspondente à soma da parcela inadimplida e das parcelas vincendas) multa de 10% (dez por cento), sem prejuízo das demais sanções previstas em lei e neste edital.

Na hipótese de o arrematante deixar de efetuar o pagamento do sinal no prazo de 03 (três) dias úteis, contado da data do leilão em que ocorreu a arrematação, esta será considerada desfeita/resolvida, ficando o arrematante sujeito ao pagamento de multa correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste edital e na legislação aplicável.

No caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo remanescente será garantido por hipoteca judicial a ser constituída sobre o próprio imóvel arrematado, permanecendo o arrematante como fiel depositário do bem a partir da expedição da carta de arrematação.

A partir da expedição da carta de arrematação, caberá ao arrematante assumir integralmente todos os custos, encargos e despesas incidentes sobre o bem arrematado, incluindo, mas não se limitando, a taxas condominiais, IPTU, ITR, despesas de manutenção e demais obrigações relacionadas à posse e conservação do imóvel.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o exequente arrematar o lote utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, § 1º, § 2º e § 3º do CPC.

PROPOSTAS: Havendo interesse na apresentação de propostas em valor e/ou condições diversas dos previstos neste edital, as mesmas deverão ser apresentadas, por escrito, para o leiloeiro (juridico@buaizleiloes.com.br), devendo constar na mesma, ao menos: o nome e qualificação do proponente (e cônjuge, se houver); bem objeto da proposta; o valor da proposta; as condições de pagamento do valor proposto.

Sobre o valor da proposta será devida taxa de comissão de leilão de 5,00% (cinco por cento), caso a mesma seja homologada.

O recebimento de proposta pelo leiloeiro não suspenderá, interromperá ou prejudicará a realização do leilão, permanecendo este sujeito às regras e condições estabelecidas no presente edital.

As propostas recebidas serão apresentadas nos autos, pelo leiloeiro, para análise do r. juízo competente, alvo na hipótese de determinação expressa do Juízo pela impossibilidade de recebimento ou análise de propostas.

Na hipótese de homologação da proposta, o leiloeiro, uma vez intimado, emitirá o auto de arrematação e recolherá o preço.

Caso o proponente deixe de cumprir a proposta homologada judicialmente, ficará obrigado ao pagamento de multa correspondente a 25,00% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, bem como da taxa de comissão de leilão de 5,00% (cinco por cento) incidente sobre o valor da proposta, sem prejuízo das demais penalidades previstas na legislação aplicável e/ou neste edital.

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualdade de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (quando não comparecerem interessados na arrematação do bem), até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. juízo competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a taxa de comissão do leiloeiro.

TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO: Em caso de arrematação, será devida, pelo arrematante, taxa de comissão de 5,00% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, taxa esta devida mesmo na hipótese de acordo, remição e/ou parcelamento do débito após o leilão já realizado, nos termos do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

Em caso de adjudicação, será devida, pelo adjudicante, taxa de comissão de 4% (quatro por cento) sobre o valor atualizado da avaliação do bem adjudicado.

Em caso de remição, acordo e/ou parcelamento do débito antes do leilão, será devida, pelo devedor ou por quem tal obrigação for imposta no acordo firmado, taxa de comissão de 4% (quatro por cento) sobre o valor da dívida remida ou sobre o valor do acordo, sendo que na hipótese de tal percentual representar valor inferior a R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), deverá este montante ser observado como valor mínimo a ser pago para o leiloeiro.

O valor da comissão deverá ser integralmente quitado no prazo de até 03 (três) dias úteis, contados da data da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, por conta indicada (via e-mail) ou guia judicial, devendo ainda o arrematante enviar o comprovante para juridico@buaizleiloes.com.br e posterior juntada ao processo.

A comissão do leiloeiro não integra o valor da arrematação, adjudicação, proposta homologada, remição ou acordo, constituindo verba autônoma destinada à remuneração pelos serviços prestados. A participação no leilão implica ciência e concordância do interessado quanto às condições previstas neste edital, inclusive quanto à possibilidade de fixação de comissão nas hipóteses em que, após a nomeação e o início dos trabalhos do leiloeiro, o ato expropriatório não seja concluído por circunstâncias alheias à atuação do profissional.

A comissão será devida considerando-se que os serviços prestados pelo leiloeiro não se restringem à realização do pregão, abrangendo também atos preparatórios e operacionais, tais como elaboração de minuta de edital, divulgação do leilão, organização, atendimento aos interessados, visita dos bens, acompanhamento processual e demais providências necessárias ao cumprimento da nomeação.

Nas hipóteses de desistência da arrematação, oposição de embargos ou qualquer medida que vise à nulidade ou desfazimento da arrematação, inclusive aquelas previstas no art. 903, §5º, do Código de Processo Civil, caso a arrematação venha a ser declarada nula ou desfeita, será devida taxa de comissão correspondente a 4,00% (quatro por cento) sobre o valor da

arrematação, ressalvada a hipótese de culpa exclusiva do leiloeiro, ocasião em que será restituída integralmente a comissão recebida. Eventuais requerimentos relativos à arrematação deverão ser apresentados nos autos do processo, na forma da legislação processual.

Caso haja determinação judicial de restituição da comissão paga, total ou parcialmente, o valor a ser restituído será corrigido pelo IPCA-E, inclusive quando negativo, afastando-se a aplicação de qualquer outro índice de correção.

DÍVIDA E ÔNUS: A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, o bem arrematado será entregue, ao arrematante, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas *propter rem*.

Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não implicando transferência ou imposição ao arrematante da responsabilidade pelo pagamento de tais valores.

Eventuais restrições ou limitações administrativas ao uso, gozo ou aproveitamento do bem arrematado, tais como restrições construtivas, ambientais, urbanísticas ou de qualquer outra natureza, não se confundem com ônus incidentes sobre o bem e, portanto, permanecerão vigentes após a realização do leilão.

Em relação a eventuais créditos tributários incidentes sobre o bem, será aplicada a norma prevista no art. 130, § único do CTN, cabendo ao credor promover a habilitação de seu crédito nos autos do processo ao qual se refere o presente edital.

Em relação a eventuais créditos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, § 1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere este edital.

Caberá ao arrematante suportar os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e a transferência do bem, incluindo, mas não se limitando, ao ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência e demais despesas que venham a ser exigidas pelos órgãos competentes.

TRANSMISSÃO ON LINE: Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.buaizleiloes.com.br). Os leilões poderão, a critério do leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site www.buaizleiloes.com.br. Contudo, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão deverão ofertar seus lances exclusivamente pela internet, por meio do site www.buaizleiloes.com.br, observadas as condições previstas na plataforma e neste edital.

Serão aceitos lances a partir da disponibilização do leilão no site do Leiloeiro Público Oficial, ficando todos os atos realizados por meio eletrônico sujeitos ao funcionamento do sistema, sem responsabilidade do Poder Judiciário e/ou do Leiloeiro por eventuais falhas técnicas, indisponibilidades ou problemas de conexão.

A participação no leilão dependerá de cadastro prévio no site do leiloeiro e implicará a aceitação integral das condições estabelecidas neste edital e na plataforma eletrônica.

CONDIÇÕES GERAIS: Os interessados deverão realizar cadastro no site 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 é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro para participar do leilão, respondendo, nas esferas cível e criminal por eventual informação incorreta, incompleta ou inverídica que venha a prejudicar a realização do ato.

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, sem direito ao arrependimento. Poderá o Leiloeiro Público Oficial proceder à atualização do valor da avaliação do bem, quando necessário.

Será aplicado tempo extra de 03 (três) minutos caso seja ofertado lance nos últimos 03 (três) minutos do encerramento de cada lote.

Considerando a possibilidade de ocorrência de falhas técnicas ou instabilidades nos sistemas eletrônicos de comunicação, o Leiloeiro não se responsabiliza por eventuais lances que não sejam recebidos, registrados ou processados, cabendo ao interessado acompanhar o cronômetro disponibilizado na plataforma e observar o encerramento do prazo para apresentação de lances.

As medidas, características e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias eventualmente constantes no presente edital possuem caráter meramente enunciativo, uma vez que foram extraídas dos registros imobiliários, laudos de avaliação e demais documentos juntados aos autos.

Para todos os efeitos legais, a venda dos bens imóveis será realizada *ad corpus*, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às medidas, confrontações, características, áreas ou demais peculiaridades dos imóveis. Compete aos interessados realizar previamente a vistoria dos bens e das áreas correspondentes antes da apresentação de lances, inclusive quanto às edificações eventualmente existentes.

Eventuais informações relativas à ocupação, invasão, posse ou necessidade de desocupação dos imóveis deverão ser previamente verificadas pelos interessados na arrematação, não cabendo alegações posteriores sobre circunstâncias que poderiam ter sido constatadas antes da participação no leilão.

Na hipótese de o imóvel arrematado encontrar-se tombado ou enquadrado como UIP (Unidade de Interesse de Preservação) pelo Município, caberá ao arrematante observar integralmente a legislação aplicável, especialmente quanto às regras de conservação do bem e às eventuais restrições de uso.

É de responsabilidade do arrematante verificar, previamente à realização do leilão, a existência de eventuais restrições ou limitações ao uso do imóvel, incluindo, mas não se limitando, a restrições construtivas, ambientais, urbanísticas ou de qualquer outra natureza, não sendo admitidas reclamações posteriores ao leilão.

Os bens serão entregues no estado de conservação em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia, inclusive quanto ao funcionamento, conservação ou adequação dos bens para determinada finalidade.

Caberá ao arrematante suportar os custos necessários à expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente perante a Vara Judicial onde tramitam os autos a que se refere o presente edital.

Eventuais constatações, dúvidas ou questionamentos deverão ser apresentados e esclarecidos previamente à realização do leilão, não sendo admitidas alegações posteriores relacionadas a fatos, condições ou circunstâncias que poderiam ter sido previamente verificadas pelos interessados.

INFORMAÇÕES: O presente edital será disponibilizado na rede mundial de computadores, por meio do site www.buaizleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil.

Informações adicionais poderão ser obtidas junto ao Leiloeiro Público Oficial, pelo e-mail juridico@buaizleiloes.com.br. Os interessados poderão consultar maiores detalhes nos autos do processo, incluindo fotografias dos bens e o respectivo laudo de avaliação, documentos também disponibilizados na plataforma eletrônica do leiloeiro.

As informações, fotografias e demais documentos disponibilizados possuem caráter informativo, não podendo o interessado alegar desconhecimento quanto às condições dos bens ou aos dados constantes nos autos e na plataforma eletrônica.

As fotografias constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro e/ou em materiais de divulgação possuem caráter meramente ilustrativo, podendo apresentar diferenças em relação ao estado atual dos bens.

Caberá aos interessados realizar, previamente ao leilão, as diligências e vistorias que entenderem necessárias, quando possível, não sendo admitidas alegações posteriores de desconhecimento quanto às características, condições ou estado de conservação dos bens.

DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM:

1 (UM) LOTE DE TERRENO Nº 3 DA QUADRA V INTEGRANTE DO LOTEAMENTO DENOMINADO PORTAL DE GUARAPARI, REGISTRADO SOB O NUMERO 68.939, SITUADO NA RUA B-09 OU RUA JOSE MENDES, PROXIMO DA ESQUINA COM A RUA A-1 (PRINCIPAL) AGREGADO A AREA DO CLUBE PORTAL CLUB, CONFRONTANDO-SE PELA FRENTE COM A RUA B-9, PELO LADO DIREITO COM O LOTE DE Nº 2, PELO LADO ESQUERDO COM O LOTE DE Nº4, E FINALMENTE, PELOS FUNDOS CONFRONTANDO-SE COM AS DEPENDENCIAS DO PORTAL CLUB, PERFAZENDO A AREA TOTAL DE 360,00 METROS QUADRADOS. LOTE SEM EDIFICAÇÃO E BENFEITORIAS, COM UM GALINHEIRO RUSTICO, ALGUNS PES DE BANANA E UM PÉ DE LIMÃO, EM DECLIVE ACENTUADO, MURADO APENAS NA FRENTE (MESMO MURO QUE CERVA TODO O CLUBE), LOCALIZADO EM RUA COM PAVIMENTAÇÃO ASFALTICA, COM ILUMINAÇÃO PUBLICA, REDE DE ESGOTO, PROXIMOAO COMERCIO EM GERAL, ESCOLA E PONTO DE ONIBUS.

Valor de Avaliação (Primeiro leilão): R\$ 125.00,00 (CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS).

Mínimo de venda (Segundo leilão): R\$ 75.00,00 (SETENTA E CINCO MIL REAIS).

Guarapari, 06 de agosto de 2026.

JUIZ DE DIREITO

LEILOEIRO PUBLICO OFICIAL