

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ON-LINE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - LEI Nº 9.514/1997

Credora fiduciária	YAHOO RESIDENCE IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 01.823.552/0001-62
Devedores fiduciantes	MARCOS VINÍCIUS SANTOS BITTI e LUANA SARMENTO LEITE BITTI
Imóvel	Lote 07 da Quadra 08, Loteamento Yahoo Residence, Manguinhos, Serra/ES
Matrícula	Matrícula nº 97.949 - Cartório do 1º Ofício da 2ª Zona da Serra/ES CNM nº 022954.2.0097949-62
1º Leilão	19/05/2026, às 10h00 - Lance mínimo: R\$ 1.100.000,00
2º Leilão	20/05/2026, às 10h00 - Lance mínimo: R\$ 194.724,21

PREÂMBULO

A YAHOO RESIDENCE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.823.552/0001-62, com sede na Rodovia ES-010, s/n, Km 06, Manguinhos, Município da Serra/ES, na qualidade de CREDORA FIDUCIÁRIA, com propriedade fiduciária consolidada em seu favor, autoriza o Leiloeiro Público Oficial ALEXANDRE BUAIZ NETO, matriculado na JUCEES sob nº 005, a promover leilão público extrajudicial, exclusivamente na modalidade eletrônica, nos termos dos arts. 26, 27 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, do Decreto Federal nº 21.981/1932, das condições do instrumento contratual e deste Edital.

1. DATAS, HORÁRIOS E LOCAL DO LEILÃO

1.1. O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico, no portal www.buaizleiloes.com.br, observados os horários oficiais de Brasília/DF.

1.2. PRIMEIRO LEILÃO: dia 19 de maio de 2026, às 10h00, com lance mínimo de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

1.3. SEGUNDO LEILÃO: caso não haja arrematação no primeiro leilão, fica desde já designado o dia 20 de maio de 2026, às 10h00, no mesmo portal eletrônico, com lance mínimo de R\$ 194.724,21 (cento e noventa e quatro mil, setecentos e vinte e quatro reais e vinte e um centavos).

1.4. Poderá haver prorrogação automática do encerramento do leilão, a critério do Leiloeiro, se houver lance nos instantes finais, a fim de preservar a ampla disputa e igualdade entre interessados.

2. ORIGEM DO PROCEDIMENTO E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

2.1. O presente leilão decorre de Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, registrada na matrícula do imóvel, tendo como credora fiduciária YAHOO RESIDENCE IMÓVEIS LTDA e como devedores fiduciantes MARCOS VINÍCIUS SANTOS BITTI e LUANA SARMENTO LEITE BITTI.

2.2. Consta da matrícula nº 97.949 que a garantia fiduciária foi registrada em favor da credora fiduciária, nos termos dos arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, para garantia do pagamento da dívida e cumprimento das obrigações contratuais.

2.3. Também consta da matrícula que os devedores fiduciantes foram intimados para purgação da mora e, não havendo quitação integral no prazo legal, foi requerida e registrada a consolidação da propriedade fiduciária em nome da credora YAHOO RESIDENCE IMÓVEIS LTDA, com fundamento no art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

2.4. Após a consolidação da propriedade, a credora fiduciária promove a alienação pública do imóvel na forma do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Imóvel constituído pelo LOTE 07 (sete) da QUADRA 08 (oito), com área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), integrante do Loteamento YAHOO RESIDENCE, situado em MANGUINHOS, Distrito de Carapina, Município da Serra/ES, confrontando-se pela FRENTE com a Rua Margarida, medindo 12,00 m; pelos FUNDOS com o Lote 29, medindo 12,00 m; pelo LADO DIREITO com o Lote 08, medindo 25,00 m; e pelo LADO ESQUERDO com o Lote 06, medindo 25,00 m.

3.2. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 1º Ofício da 2ª Zona da Serra/ES, Livro nº 2, Matrícula nº 97.949, CNM nº 022954.2.0097949-62, cadastrado perante a Prefeitura Municipal da Serra/ES sob Inscrição Fiscal nº 21705262 e Inscrição Imobiliária nº 004.1.432.0132.001.

3.3. Consta, para fins de publicidade e transparência, que o imóvel possui benfeitorias e encontra-se ocupado, sendo vendido no estado físico, jurídico, registral, fiscal, ambiental, urbanístico, documental e ocupacional em que se encontra, em caráter ad corpus.

4. VALORES DOS LEILÕES E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. O valor do primeiro leilão corresponde ao valor de avaliação atribuído ao imóvel para fins de venda pública, considerando o valor global do bem, isto é, terreno e eventuais benfeitorias existentes, observados o art. 24, VI, e o art. 27, §1º, da Lei nº 9.514/1997.

4.2. Caso o maior lance oferecido no primeiro leilão seja inferior ao valor do imóvel, será realizado o segundo leilão, na forma do art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/1997.

4.3. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos, contribuições condominiais, emolumentos e demais despesas incidentes, conforme apuração da credora fiduciária e condições do art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/1997.

4.4. Os valores mínimos estabelecidos para os leilões são:

Praça	Data e horário	Lance mínimo
1º Leilão	19/05/2026 às 10h00	R\$ 1.100.000,00
2º Leilão	20/05/2026 às 10h00	R\$ 194.724,21

5. DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS DEVEDORES FIDUCIANTES

5.1. Nos termos do art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/1997, é assegurado aos devedores fiduciantes o direito de preferência para adquirir o imóvel até a data da realização do segundo leilão.

5.2. O exercício do direito de preferência deverá ocorrer mediante pagamento do valor da dívida, acrescido de encargos legais, despesas, tributos, emolumentos, custos do procedimento, publicações e remuneração/comissão do leiloeiro, conforme previsto em lei, contrato, planilha de débitos e neste Edital.

5.3. O exercício da preferência deverá ser comunicado formalmente à credora fiduciária e ao leiloeiro, com comprovação tempestiva do pagamento integral exigido. Havendo lance de terceiro antes do exercício válido da preferência, prevalecerá o direito legal do fiduciante, se exercido na forma e prazo legais.

6. PUBLICIDADE, COMUNICAÇÕES E INTIMAÇÕES

6.1. Os devedores fiduciantes serão comunicados das datas, horários e local eletrônico do leilão, na forma do art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/1997, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato/matricula e/ou por meio eletrônico, quando disponível.

6.2. O edital será publicado em meio hábil de publicidade, inclusive por meio eletrônico, observados o art. 27, §10, e o art. 37-C da Lei nº 9.514/1997, sem prejuízo de outras publicações e divulgações que o leiloeiro ou a credora entenderem adequadas para ampliar a publicidade do certame.

6.3. A ausência de recebimento de comunicações complementares por terceiros ou interessados não invalidará o procedimento, e serve este edital também para cientificação dos fiduciantes, observadas as exigências legais aplicáveis.

7. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

7.1. Poderão participar pessoas físicas capazes e pessoas jurídicas regularmente representadas, desde que previamente cadastradas e habilitadas no portal www.buaizleiloes.com.br, com antecedência mínima recomendada de 24 horas da realização do leilão.

7.2. O interessado deverá fornecer documentos de identificação, CPF/CNPJ, comprovante de endereço, documentos societários e de representação, quando aplicável, além de outros documentos solicitados pelo leiloeiro ou pela credora fiduciária para fins de qualificação, prevenção à lavagem de dinheiro e segurança da transação.

7.3. O cadastramento e a oferta de lance importam aceitação integral e irrevogável das condições deste Edital, das regras do portal eletrônico e das condições físicas, jurídicas e documentais do imóvel.

7.4. O leiloeiro poderá negar, suspender ou cancelar cadastro, lance ou participação em caso de inconsistência cadastral, indício de fraude, incapacidade, ausência de documentação, descumprimento das regras do portal ou determinação da credora fiduciária.

8. LANCES, PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO

8.1. Os lances poderão ser ofertados previamente à abertura do cronômetro final do leilão, exclusivamente por meio eletrônico, através do portal www.buaizleiloes.com.br, observados os valores mínimos, incrementos e demais condições estabelecidas neste Edital. Na data e horário designados para encerramento do leilão, será aberta a contagem final de 03 (três) minutos para eventual apresentação de novos lances. Caso seja ofertado lance dentro desse período, o cronômetro será reiniciado por novo prazo de 03 (três) minutos, sucessivamente, até que não haja nova oferta dentro da contagem adicional. Encerrado definitivamente o cronômetro sem novo lance, não serão admitidas ofertas posteriores.

8.2. O arrematante deverá pagar o valor integral da arrematação à credora fiduciária, à vista, no prazo indicado pelo leiloeiro após o encerramento do pregão, mediante transferência bancária, PIX identificado ou outro meio expressamente autorizado que será oportunamente enviado para o e-mail do Arrematante vencedor.

8.3. No ato da arrematação ou no prazo máximo informado pelo leiloeiro, o arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro Público Oficial a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, nos termos do Decreto Federal nº 21.981/1932 e das condições deste Edital.

8.4. A arrematação somente será considerada perfeita, acabada e irrevogável após a confirmação do recebimento integral dos valores pela credora fiduciária e pelo leiloeiro, sem prejuízo da lavratura do auto de arrematação e demais documentos pertinentes.

8.5. A inadimplência, sustação de pagamento, não compensação de cheque, estorno de PIX ou ausência de comprovação tempestiva (48 horas) do pagamento poderá acarretar cancelamento da arrematação, perda de valores pagos, cobrança de multa, comissão do leiloeiro e perdas e danos, além das medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis.

9. FORMALIZAÇÃO DA VENDA E TRANSFERÊNCIA

9.1. Após a confirmação dos pagamentos, será lavrado o Auto de Arrematação e/ou documento equivalente, conforme a natureza do procedimento, para instrução da transferência perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

9.2. A transferência do imóvel ao arrematante será formalizada por instrumento hábil a ser outorgado pela credora fiduciária, correndo por conta exclusiva do arrematante todas as despesas de escritura, ITBI, certidões, emolumentos, registros, averbações, regularizações, tributos e demais custos necessários à transferência e regularização do bem.

9.3. A credora fiduciária e o leiloeiro não respondem por exigências cartorárias, urbanísticas, fiscais, ambientais, condominiais ou administrativas que venham a ser formuladas após a arrematação, cabendo ao interessado realizar prévia diligência documental e técnica antes da oferta de lance.

10. ESTADO DO IMÓVEL, OCUPAÇÃO, BENFEITORIAS E DESOCUPAÇÃO

10.1. O imóvel será vendido em caráter ad corpus, no estado em que se encontra, com todas as suas características, acessões, construções, benfeitorias, irregularidades, medidas, confrontações, estado de conservação, ocupação, localização e condições documentais, ainda que divergentes de informações constantes de anúncios, fotos, matrícula, cadastro fiscal ou outros materiais de divulgação.

10.2. O imóvel possui benfeitorias e encontra-se ocupado. O arrematante declara ciência inequívoca de que poderá ser necessário adotar providências extrajudiciais ou judiciais para a desocupação e imissão na posse direta, às suas expensas e sob sua responsabilidade, sem direito a abatimento de preço, rescisão, indenização ou retenção de valores perante a credora fiduciária ou o leiloeiro.

10.3. A posse indireta será transferida ao arrematante após a confirmação do pagamento e formalização da venda, permanecendo a obtenção da posse direta condicionada às providências cabíveis perante ocupantes, terceiros ou autoridades competentes.

10.4. Eventuais benfeitorias não averbadas, construções, ampliações, reformas, demolições, pendências de habite-se, INSS/CEI/CNO, ISS, licenças, alvarás ou regularizações perante Prefeitura, Registro de Imóveis, condomínio ou órgãos públicos serão de responsabilidade do arrematante, que deverá apurar previamente sua existência, extensão e custos.

10.5. O interessado deverá visitar o imóvel, quando possível, examinar sua documentação, consultar órgãos públicos, condomínio, concessionárias e Cartório de Registro de Imóveis, não podendo alegar desconhecimento após a oferta de lance.

11. TRIBUTOS, DÉBITOS, ÔNUS, CONTAS DE CONSUMO E REGULARIZAÇÕES

11.1. O arrematante deverá verificar previamente a existência de débitos fiscais, condominiais, contas de consumo, restrições administrativas, ambientais, urbanísticas, ações judiciais, ocupações, limitações de uso, zoneamento, obras, benfeitorias e eventuais pendências perante órgãos públicos ou privados.

11.2. Salvo disposição legal cogente em sentido diverso, correrão por conta do arrematante os tributos, despesas, encargos e obrigações incidentes sobre o imóvel após a arrematação ou a imissão na posse direta ou indireta, bem como todas as despesas para transferência, regularização e uso do bem.

11.3. Eventuais débitos anteriores à arrematação observarão o disposto na Lei nº 9.514/1997, no instrumento contratual, na legislação tributária e neste Edital, cabendo ao interessado verificar previamente a situação do imóvel e considerar tais riscos na formulação de seu lance.

12. PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO, ANÁLISE CADASTRAL E LGPD

12.1. O arrematante deverá atender aos procedimentos de qualificação cadastral e prevenção à lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613/1998 e normas aplicáveis, podendo ser exigida comprovação de origem dos recursos e documentação complementar.

12.2. Os dados pessoais coletados serão utilizados para cadastro, habilitação, comunicação, formalização da venda, cumprimento de obrigações legais e exercício regular de direitos, nos termos da Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

12.3. A credora fiduciária poderá recusar a conclusão da venda ou solicitar documentos adicionais caso identifique inconsistências cadastrais, impedimentos legais, risco reputacional, incompatibilidade financeira, suspeita de fraude, lavagem de dinheiro ou descumprimento das condições do edital.

13. NÃO OCORRÊNCIA DE ARREMATAÇÃO

13.1. Não havendo lance no primeiro leilão, será realizado o segundo leilão na data designada neste Edital.

13.2. Não havendo arrematação no segundo leilão, aplicar-se-á o art. 27, §5º, da Lei nº 9.514/1997, considerando-se extinta a dívida perante os devedores fiduciantes, nos limites legais, permanecendo o imóvel de propriedade da credora fiduciária, sem prejuízo das averbações e providências registras cabíveis.

13.3. Nessa hipótese, a credora fiduciária e o leiloeiro poderão lavrar ata de leilão, certidão ou declaração equivalente para fins de arquivo e eventual instrução do procedimento perante o Registro de Imóveis.

14. DO LEILOEIRO

14.1. O Leiloeiro Público Oficial atua como mandatário da credora fiduciária para condução dos atos públicos de alienação, limitando-se à organização, divulgação, condução do pregão, recebimento de lances, lavratura dos atos próprios e apoio documental do procedimento.

14.2. O leiloeiro não responde pela evicção, posse, estado de conservação, existência de ocupantes, regularidade urbanística, ambiental, fiscal, condominial, registral, construtiva ou por informações fornecidas pela credora fiduciária, pelo Registro de Imóveis, por órgãos públicos ou por terceiros.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Para questões não expressamente previstas neste Edital, prevalecerão a Lei nº 9.514/1997, o Decreto Federal nº 21.981/1932, o instrumento contratual de alienação fiduciária, a matrícula do imóvel e as regras do portal eletrônico do leiloeiro, no que forem aplicáveis.

15.2. A credora fiduciária poderá, por motivo justificado, suspender, cancelar, adiar ou retirar o imóvel do leilão antes da formalização da venda, sem que caiba aos interessados qualquer indenização, ressalvada a devolução de valores eventualmente pagos quando aplicável.

15.3. O simples cadastramento, habilitação ou oferta de lance implica conhecimento e aceitação integral, irrevogável e irretroatável das condições deste Edital.

15.4. Fica eleito o foro competente nos termos do instrumento contratual e da legislação aplicável, sem prejuízo das regras legais de competência absoluta quando incidentes.

Vitória/ES, 08 de abril de 2026.

YAHOO RESIDENCE IMÓVEIS LTDA
Credora Fiduciária

ALEXANDRE BUAIZ NETO
Leiloeiro Público Oficial - JUCEES nº 005