

# EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

Leilão eletrônico - [www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br)

O MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarapari/ES, na forma da lei, por intermédio do Leiloeiro Público Oficial ALEXANDRE BUAIZ NETO, matriculado na JUCEES sob nº 005, FAZ SABER aos interessados, partes, executados, exequentes, cônjuges, coproprietários, credores, condomínio, Município, eventuais ocupantes e demais terceiros interessados, que nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0005238-89.2010.8.08.0021, movido por ZELIA DE AMORIN e JOSE GLORIA SARRIA em face de JULIO MANUEL DA SILVA PEREIRA e ANA PAULA ASSUNÇÃO PEREIRA, será realizada a alienação judicial eletrônica do objeto abaixo descrito, conforme decisão judicial e condições deste edital.

**DO BEM OBJETO DO LEILÃO:** A presente alienação judicial tem por objeto os DIREITOS AQUISITIVOS DA EXECUTADA vinculados aos: Apartamento nº 401, Bloco A, Edifício Residencial Recanto das Praias, matrícula nº 48.602 do Cartório de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES, com área útil aproximada de 167,62m<sup>2</sup>, área comum aproximada de 68,65m<sup>2</sup>, área de garagem aproximada de 20,70m<sup>2</sup>, área real total aproximada de 256,97m<sup>2</sup> e vagas de garagem nº 43 e 44, conforme elementos constantes dos autos, ressalvada a conferência por certidão atualizada, e; Apartamento nº 404, Bloco A, Edifício Residencial Recanto das Praias, matrícula nº 48.605 do Cartório de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES, com área útil aproximada de 114,15m<sup>2</sup>, área comum aproximada de 48,01m<sup>2</sup>, área de garagem aproximada de 20,70m<sup>2</sup>, área real total aproximada de 182,86m<sup>2</sup> e vagas de garagem nº 23 e 24, conforme elementos constantes dos autos, ressalvada a conferência por certidão atualizada.

Os imóveis constam perante o RGI em nome dos próprios exequentes/proprietários registrais, razão pela qual, após a arrematação dos direitos aquisitivos e cumpridas as formalidades legais, judiciais, fiscais e registrais cabíveis, a transferência da propriedade plena deverá ser formalizada por quem de direito, na forma a ser admitida pelo Juízo e pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Todas as despesas de escritura, ITBI, registro, certidões, emolumentos, averbações, exigências cartorárias e regularização correrão por conta exclusiva do arrematante, salvo decisão judicial expressa em sentido diverso.

As unidades encontram-se fisicamente unificadas, conforme laudo de avaliação homologado nos autos, permanecendo, contudo, vinculadas às matrículas individualizadas nº 48.602 e nº 48.605 do Cartório de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES. A venda será realizada em caráter ad corpus e no estado jurídico, registral, fiscal, condominial, documental, físico e ocupacional em que os direitos e imóveis vinculados se encontram, cabendo aos interessados verificar previamente os autos, matrículas, certidões, laudo e demais documentos disponíveis.

**VISITAÇÃO, OCUPAÇÃO E FOTOS:** Não haverá visitação interna. Imóvel encontra-se desocupado. As fotos e informações disponíveis e no site são meramente ilustrativas, constando ainda mais informações no laudo de avaliação e nos autos, devendo os interessados realizar sua análise prévia, não podendo alegar desconhecimento após a oferta de lance.

**LOCAL, DATAS E VALORES DO LEILÃO:** Os leilões serão realizados exclusivamente em ambiente eletrônico, por meio do portal [www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br), observado o horário oficial de Brasília/DF.

1º LEILÃO: será realizado em 27/08/2026, às 14h00, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação homologada, correspondente a R\$ 2.970.000,00.

2º LEILÃO: caso não haja arrematação no 1º leilão, será realizado em 01/09/2026, às 14h00, ocasião em que serão aceitos lances a partir de R\$ 1.485.000,00, correspondente a 50% do valor da avaliação, nos termos da decisão judicial e do art. 891 do CPC, salvo atualização ou decisão judicial em sentido diverso.

**LANCE VENCEDOR:** Será considerado vencedor o maior lance captado pela plataforma, observada a preferência do pagamento à vista sobre proposta parcelada, nos termos do art. 895, §7º, do CPC, e a homologação judicial quando necessária.

**CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, LANCES PELA INTERNET, TRANSMISSÃO ONLINE:** Os interessados deverão realizar cadastro prévio no site [www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br), preferencialmente com antecedência mínima de 24 horas, enviando documentos pessoais, societários, de representação e demais documentos solicitados para homologação do cadastro. Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado declara aceitar integralmente as condições deste edital, as regras do portal, a situação jurídica do objeto levado à alienação e os riscos próprios da aquisição.

Os lances serão ofertados exclusivamente pela internet e serão considerados concretizados no momento de sua captação pelo provedor/plataforma, e não no momento da emissão pelo participante. Todos os atos realizados via internet ficam sujeitos ao bom funcionamento do sistema, da conexão e dos equipamentos utilizados pelo interessado, não se responsabilizando o Juízo ou o leiloeiro por falhas de internet, senha, cadastro, bloqueios, incompatibilidade técnica, instabilidade de transmissão ou qualquer dificuldade particular do usuário.

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA:** O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do valor do lance no prazo de até 3 dias úteis após o encerramento do leilão, mediante guia de depósito judicial ou meio indicado pelo Juízo/leiloeiro, devendo encaminhar o comprovante ao e-mail [juridico@buaizleiloes.com.br](mailto:juridico@buaizleiloes.com.br). O não pagamento no prazo poderá acarretar desfazimento da arrematação, comunicação ao Juízo, convocação de lance anterior, impedimento de participação em nova hasta, execução do valor devido, multa e demais sanções cabíveis, inclusive na forma dos arts. 897 e 903, §1º, III, do CPC.

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO:** Caso não haja lance à vista ou as proposta parceladas podem concorrer entre a mais vantajosa a ser apreciada pelo Juízo, obrigatoriamente encaminhadas pelo sistema/site do leiloeiro, com sinal mínimo de 25% do valor proposto e saldo em até 30 meses, observados o art. 895, §§1º, 2º, 4º, 5º, 7º e 8º, do CPC, o art. 22 da Resolução CNJ nº 236/2016 e eventual determinação judicial específica.

O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vencidas, vencimento antecipado do saldo e possibilidade de execução nos autos, na forma do art. 895, §§4º e 5º, do CPC. A comissão do leiloeiro não será parcelada e deverá ser paga à vista.

**ARREMATÇÃO COM CRÉDITO DO PRÓPRIO PROCESSO:** O exequente poderá participar do leilão e arrematar utilizando crédito do próprio processo, observado o art. 892, §§1º a 3º, do CPC. Caso o lance supere o crédito disponível, deverá ser depositada a diferença. A comissão do leiloeiro

será devida ainda que a arrematação ocorra com crédito, salvo decisão judicial em sentido diverso.

**PROPOSTAS E VENDA DIRETA:** Havendo interesse na apresentação de propostas em valor ou condições diversas das previstas neste edital, estas deverão ser encaminhadas por escrito ao leiloeiro, por meio do site [www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br) ou pelo e-mail [juridico@buaizleiloes.com.br](mailto:juridico@buaizleiloes.com.br), contendo a qualificação do proponente, objeto, valor e condições de pagamento. O recebimento de proposta não suspende o leilão, salvo decisão judicial em sentido diverso.

Na hipótese de não haver arrematação nos leilões designados, o objeto poderá, mediante autorização ou ratificação judicial, permanecer disponível no site do leiloeiro pelo prazo de até 30 dias para recebimento de propostas, observando-se o lance mínimo fixado ou outro parâmetro determinado pelo Juízo. Sobre proposta homologada será devida comissão de 5% ao leiloeiro.

**DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Eventual direito de preferência legal deverá ser exercido em igualdade de condições com o maior lance ou proposta, cabendo ao titular acompanhar o leilão, cadastrar-se previamente, habilitar-se no portal e manifestar expressamente sua intenção, recolhendo o preço e a comissão do leiloeiro nas mesmas condições do arrematante, sem prejuízo dos arts. 843, §1º, e 892, §2º, do CPC, quando aplicáveis.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Em caso de arrematação, será devida pelo arrematante comissão de 5% sobre o valor total da arrematação, não incluída no valor do lance, devendo ser paga diretamente ao Leiloeiro Público Oficial no prazo de até 3 dias úteis após o encerramento do leilão, salvo determinação judicial diversa.

Em caso de adjudicação, será devida pelo adjudicante comissão de 2% sobre o valor atualizado da avaliação ou sobre o valor da adjudicação, salvo percentual diverso fixado pelo Juízo. Em caso de remição, acordo, pagamento ou parcelamento do débito antes ou após a publicação do edital e/ou realização dos atos preparatórios, será observado o art. 7º, §3º, da Resolução CNJ nº 236/2016, com ressarcimento das despesas suportadas e remuneração a ser fixada pelo Juízo, podendo ser requerida comissão de 2% sobre o valor da dívida, acordo ou remição, observado valor mínimo de R\$ 2.000,00, salvo decisão diversa.

A comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante ou por culpa exclusiva do leiloeiro, hipótese em que será observada a decisão judicial e a dedução de despesas comprovadas, quando cabível.

Serão ainda observados o art. 7º, §3º, da Resolução CNJ nº 236/2016 e a decisão do Juízo quanto ao reembolso das despesas e remuneração do leiloeiro pelos atos já praticados.

**DÍVIDAS, ÔNUS, PENHORAS, TRIBUTOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** O bem deverá ser adquirido em caráter originário, por tanto os créditos tributários cujo fato gerador seja anterior à arrematação observarão o art. 130, parágrafo único, do CTN, sub-rogando-se no respectivo preço. Os créditos condominiais e demais obrigações propter rem anteriores à arrematação observarão o art. 908, §§1º e 2º, do CPC, sem prejuízo de habilitação, reserva de crédito, decisão judicial ou deliberação específica. Custos de transferência, ITBI, escritura, registro, certidões, emolumentos, regularizações, imissão na posse e obrigações posteriores à arrematação serão de responsabilidade do arrematante, salvo decisão judicial em sentido diverso.

A presente alienação decorre da penhora judicial dos direitos aquisitivos da executada. Eventuais penhoras, averbações, indisponibilidades, ações, restrições ou ônus existentes nas matrículas nº 48.602 e nº 48.605 deverão ser verificados em certidão atualizada de inteiro teor e ônus reais, servindo as informações constantes deste edital para publicidade, nos termos do art. 886 do CPC.

Ainda a título informativo, constam dos autos referências a débitos de IPTU/dívida ativa vinculados às inscrições municipais nº 03.04.380.0321.019 e nº 03.04.380.0321.022, bem como a débitos condominiais e processos relacionados às unidades, inclusive processos nº 5010252-41.2025.8.08.0021 e nº 5010254-11.2025.8.08.0021, todos sujeitos à atualização e conferência pelos interessados junto aos autos, Município, condomínio e órgãos competentes.

Eventuais restrições de uso, urbanísticas, ambientais, condominiais, registrais, construtivas ou exigências de regularização não se confundem com ônus sub-rogáveis no preço e deverão ser previamente verificadas pelos interessados, não cabendo reclamação posterior.

**FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO E TRANSFERÊNCIA:** Após a confirmação dos pagamentos do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação, observados os arts. 901 e 903 do CPC. A arrematação tornar-se-á perfeita, acabada e irrevogável após a assinatura do auto, ressalvadas as hipóteses legais de invalidação, resolução ou desfazimento.

Considerando a peculiaridade do caso, a carta, escritura, termo, mandado, ofício ou documento necessário à transferência dependerá das determinações judiciais e das exigências do Cartório de Registro de Imóveis. Conforme informado pelos exequentes, por serem proprietários registrais, será outorgada a transferência da propriedade plena ao arrematante, observadas as formalidades legais e o pagamento dos custos pelo arrematante.

Para se manifestar nos autos, inclusive em caso de impugnação, dúvida registral, pedido de carta, posse, desistência ou providência posterior, o arrematante deverá constituir advogado.

**INADIMPLEMENTO, FRAUDE E PENALIDADES:** O não pagamento do lance, sinal, parcelas, comissão ou despesas no prazo fixado poderá acarretar resolução da arrematação, execução do valor devido, multa, perda do direito à aquisição, impedimento de participar de novo leilão, responsabilização por despesas e demais sanções legais. Em caso de proposta homologada e não honrada, poderá o proponente responder por multa, comissão e perdas decorrentes, conforme decisão judicial.

Aquele que tentar impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, além da reparação civil cabível, sujeita-se às penalidades do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo dos arts. 186 e 927 do Código Civil.

**INTIMAÇÕES:** Ficam desde já intimados, por meio deste edital, caso não sejam localizados por outro meio, os executados, exequentes, cônjuges, coproprietários, titulares de direitos reais, credores hipotecários, fiduciários, credores com penhora averbada, eventuais ocupantes, condomínio, Município de Guarapari/ES e demais interessados previstos no art. 889 do CPC, inclusive quanto à penhora dos direitos aquisitivos e às datas dos leilões.

**INFORMAÇÕES:** Informações, cadastro, habilitação, fotos e documentos disponíveis no portal [www.buaizleiloes.com.br](http://www.buaizleiloes.com.br). Contato: [juridico@buaizleiloes.com.br](mailto:juridico@buaizleiloes.com.br). Os interessados deverão

consultar integralmente os autos do processo, laudo, matrículas, certidões, débitos, restrições e demais documentos antes de ofertar lance.

Guarapari/ES, 22 de Junho de 2026.

---

JUIZ(A) DE DIREITO

---

ALEXANDRE BUAIZ NETO  
Leiloeiro Público Oficial - JUCEES nº 005