

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ON-LINE

UNIDADE HABITACIONAL Nº 906 - EDIFÍCIO VILLANELLE

LEI Nº 4.591/1964 - FALÊNCIA DA INCORPORADORA AVALON CONSTRUTORA LTDA.

Comitente / responsável pelo procedimento	COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS PROMITENTES COMPRADORES E PROPRIETÁRIOS DE FRAÇÕES IDEAIS DO EDIFÍCIO VILLANELLE, representada por OSMAR RODRIGUES NETO, CPF nº 101.097.297-90, conforme alvará judicial.
Processo / origem judicial	Falência nº 5008909-40.2021.8.08.0024, Vara de Recuperação Judicial e Falência de Vitória/ES, referente à AVALON CONSTRUTORA LTDA., CNPJ nº 11.966.648/0001-33.
Adquirente / não aderente indicado nos documentos	GLEIVISSON SANTOS DO VAL e RAYANNE LAURA FARIAS FIRME, conforme instrumento contratual e documentos do procedimento.
Imóvel / direito objeto	Apartamento nº 906 do Edifício Villanelle, com vaga de garagem coberta nº 29, situado na Av. Antônio Almeida Filho, nº 560, Praia de Itaparica, Vila Velha/ES.
Matrícula	Matrícula nº 194.469 - Cartório do 1º Ofício - 1ª Zona de Vila Velha/ES CNM nº 024455.2.0194469-24 Inscrição do imóvel no Município: 01.10.028.0438.054
1º Leilão	28/07/2026, às 11h00 - Lance mínimo: R\$ 710.000,00.
2º Leilão	29/07/2026, às 11h00 - Lance mínimo: R\$459.365,74, sujeito a atualização.

PREÂMBULO

A COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS PROMITENTES COMPRADORES E PROPRIETÁRIOS DE FRAÇÕES IDEAIS DO EDIFÍCIO VILLANELLE, neste ato representada por OSMAR RODRIGUES NETO, na forma do alvará autorizativo judicial expedido nos autos da falência nº 5008909-40.2021.8.08.0024, referente à empresa falida AVALON CONSTRUTORA LTDA., autoriza o Leiloeiro Público Oficial ALEXANDRE BUAIZ NETO, matriculado na JUCEES sob nº 005, a promover leilão público extrajudicial da unidade/direitos abaixo descritos, nos termos da Lei nº 4.591/1964, especialmente arts. 31-F e 63, do Decreto Federal nº 21.981/1932, da decisão judicial aplicável, dos documentos do empreendimento e das condições deste Edital.

Este edital foi estruturado com base na organização e tópicos do modelo de leilão extrajudicial apresentado, adaptado ao regime específico da incorporação imobiliária, da falência da incorporadora e da autorização judicial da Comissão de Representantes.

1. DATAS, HORÁRIOS E LOCAL DO LEILÃO

1.1. O leilão será realizado preferencialmente por meio eletrônico, no portal www.buazileiloes.com.br, observados os horários oficiais de Brasília/DF, sem prejuízo de eventual realização presencial ou simultânea, se assim aprovado pelo Comitente e indicado na publicidade do certame.

1.2. PRIMEIRO LEILÃO: dia 28 de julho de 2026, às 11h00, com lance mínimo sugerido de R\$710.000,00 (setecentos e dez mil reais), correspondente ao maior valor de referência adotado para fins de segurança e prevenção de questionamentos.

1.3. SEGUNDO LEILÃO: caso não haja arrematação no primeiro leilão, fica desde já designado o dia 29 de julho de 2026, às 11h00, no mesmo portal eletrônico, com lance mínimo sugerido de R\$459.365,74 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e sessenta e cinco reais e setenta e quatro centavos), valor sujeito à atualização até a data do leilão/pagamento.

2. ORIGEM DO PROCEDIMENTO, FALÊNCIA E AUTORIZAÇÃO JUDICIAL

2.1. O presente leilão decorre do contexto de incorporação imobiliária do Edifício Villanelle, originalmente vinculada à incorporadora AVALON CONSTRUTORA LTDA., CNPJ nº 11.966.648/0001-33, atualmente falida nos autos do processo nº 5008909-40.2021.8.08.0024, em trâmite perante a Vara de Recuperação Judicial e Falência de Vitória/ES.

2.2. O alvará judicial autorizou a substituição da empresa falida pela Comissão de Representantes dos Promitentes Compradores e Proprietários de Frações Ideais do Edifício Villanelle, representada por OSMAR RODRIGUES NETO, bem como autorizou a negociação das unidades em estoque e a venda das unidades de não aderentes, após realização do procedimento de notificação previsto na Lei nº 4.591/1964.

2.3. A alienação ora promovida deverá observar a decisão judicial, as deliberações da Comissão de Representantes, a Lei nº 4.591/1964, a Lei nº 11.101/2005, o contrato/instrumento da unidade, a matrícula imobiliária, os demonstrativos de débito e as demais condições deste Edital.

2.4. O produto da alienação deverá ser destinado conforme o regime jurídico aplicável ao empreendimento, à Comissão de Representantes, à apuração dos custos da construção e à massa falida, se houver saldo ou hipótese legal que assim determine.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / DIREITO OBJETO DO LEILÃO

3.1. Será levada a leilão a propriedade plena da unidade imobiliária correspondente ao Apartamento nº 906 do Edifício Villanelle, com a respectiva vaga de garagem coberta nº 29, localizado na Avenida Antônio Almeida Filho, nº 560, Praia de Itaparica, Vila Velha/ES, passível de imediata transferência ao arrematante, mediante escritura pública e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

3.2. Conforme matrícula nº 194.469, CNM nº 024455.2.0194469-24, o imóvel é composto pelo Apartamento 906, com área privativa principal de 62,69 m², área privativa acessória de 11,92 m², área privativa total de 74,61 m², área de uso comum de 49,41 m², área real total de 124,02 m² e fração ideal de 0,009149, integrando o Edifício Villanelle. Inscrição do imóvel no Município: 01.10.028.0438.054.

3.3. O imóvel/direito será vendido em caráter ad corpus, no estado físico, jurídico, registral, fiscal, condominial, urbanístico, documental e ocupacional em que se encontra, cabendo aos interessados a verificação prévia de toda a documentação, situação do imóvel e condições de aquisição.

3.4. As informações constantes deste edital foram extraídas dos documentos disponibilizados pelo Comitente, matrícula imobiliária, contrato/instrumento, demonstrativos e demais elementos do procedimento, não substituindo a diligência própria dos interessados.

4. VALORES DOS LEILÕES E FUNDAMENTAÇÃO DA COMPOSIÇÃO

4.1. O valor do primeiro leilão foi indicado com base na maior referência de valor adotada para o procedimento, considerando a nota técnica auxiliar de referência de valor, a metragem, localização, características do imóvel, referências de mercado e a necessidade de evitar alegações de defasagem, preço vil ou insuficiência de publicidade do valor.

4.2. O valor do segundo leilão foi indicado, preliminarmente, com base no débito total informado no demonstrativo de inadimplência da unidade 0906, com data-base projetada de 29/07/2026, no valor total geral de R\$ 459.365,74, abrangendo débito projetado, juros, multa, correção e honorários advocatícios, despesas de notificação e publicidade extrajudicial, sem prejuízo de atualização e validação final pelo Comitente e seus advogados.

4.3. Os valores mínimos estabelecidos para os leilões são: 1º Leilão: R\$ 710.000,00; 2º Leilão: R\$ 459.365,74, sujeito à atualização até a data do pagamento/arrematação e à validação final do Comitente.

4.4. O Comitente poderá, por orientação jurídica ou deliberação competente, ajustar os valores de praça antes da publicação definitiva, especialmente para adequação à decisão judicial, ao art. 31-F e ao art. 63 da Lei nº 4.591/1964, à apuração de créditos da construção e a eventual manifestação da administração judicial.

Praça	Data e horário	Lance mínimo sugerido
1º Leilão	28/07/2026 às 11h00	R\$ 710.000,00
2º Leilão	29/07/2026 às 11h00	R\$ 459.365,74, sujeito a atualização

5. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA, PURGAÇÃO / REGULARIZAÇÃO E PREFERÊNCIA

5.1. Nos termos do alvará judicial e da Lei nº 4.591/1964, a venda da unidade de não aderente pressupõe a realização do procedimento de notificação prévia do adquirente/não aderente, para que, querendo, participe do leilão.

5.2. A eventual preferência, adjudicação, aquisição pelo Condomínio/Comissão de Representantes ou solução equivalente deverá observar a Lei nº 4.591/1964, especialmente o Art. 31-F, §§ 13 e 18, c/c Art.63, § 3, conforme orientação jurídica, bem como a decisão judicial, a deliberação competente e a apuração do crédito do condomínio decorrente dos valores gastos na construção.

5.3. Caso a adjudicação, preferência ou aquisição pelo Condomínio/Comissão ocorra por valor superior ao crédito apurado em favor do condomínio ou da construção, eventual saldo remanescente deverá ser destinado pela Comissão de Representantes na forma indicada pelo regime legal aplicável, em especial a Lei nº 4.591/1964, art. 31-F, § 18, VI.

6. PUBLICIDADE, COMUNICAÇÕES E INTIMAÇÕES

6.1. O presente edital será publicado e divulgado em meios compatíveis com a natureza do procedimento, inclusive no portal www.buaizleiloes.com.br, podendo haver publicação em jornal, plataforma eletrônica, redes digitais, base de interessados e demais canais de divulgação utilizados pelo Leiloeiro.

6.2. As despesas de notificação, publicação em jornal, divulgação legal, preparação documental e demais despesas necessárias observarão a legislação cabível inclusive já compondo para publicações/notificações essenciais, sem prejuízo de variação conforme o número de publicações, veículo contratado e exigências jurídicas.

6.3. O edital servirá para dar publicidade ao procedimento, sem prejuízo das notificações específicas já realizadas ou que venham a ser exigidas pela legislação aplicável e caso específico.

6.4. A ausência de recebimento de comunicações complementares por terceiros ou interessados não invalidará o procedimento, desde que observadas as notificações e publicidades legalmente exigíveis ao caso concreto.

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 pelo Comitente para fins de qualificação, prevenção à lavagem de dinheiro, segurança da transação e formalização da aquisição.

7.3. O cadastramento e a oferta de lance importam aceitação integral e irretratável das condições deste Edital, das regras do portal eletrônico, da situação do imóvel/direito e dos riscos próprios da aquisição.

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, determinação do Comitente ou risco jurídico/operacional identificado.

8. LANCES, PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO

8.1. Os lances poderão ser ofertados 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, poderá ser aberta contagem final de 03 minutos, com reinício em caso de novos lances, sucessivamente, até que não haja nova oferta dentro da contagem adicional.

8.2. O arrematante deverá pagar o valor integral da arrematação à vista, no prazo indicado pelo Leiloeiro após o encerramento do pregão, mediante transferência bancária, PIX identificado ou outro meio expressamente autorizado, conforme instruções encaminhadas ao e-mail cadastrado 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. Em caso de acordo, purgação, regularização, adjudicação, exercício de preferência, aquisição pelo Condomínio/Comissão ou solução equivalente que impeça, suspenda ou substitua

a arrematação por terceiro após a contratação e/ou início dos trabalhos preparatórios do Leiloeiro, fica ressalvada a remuneração/custo de 4% (quatro por cento), nos termos ajustados na autorização de venda.

8.5. A arrematação somente será considerada perfeita, acabada e irretratável após a confirmação do recebimento integral dos valores devidos ao Comitente e ao Leiloeiro, sem prejuízo da lavratura do auto de arrematação e demais documentos pertinentes.

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 e demais órgãos aplicáveis.

9.2. Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas de escritura, ITBI, certidões, emolumentos, registros, averbações, regularizações, tributos e demais custos necessários à transferência, salvo disposição expressa e escrita em sentido diverso.

9.3. O Comitente 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, POSSE, OCUPAÇÃO E BENFEITORIAS

10.1. O imóvel/direito 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 arrematante declara ciência de que poderá ser necessário adotar providências extrajudiciais ou judiciais para obtenção da posse direta, regularização documental, imissão na posse, desocupação ou formalização da aquisição, às suas expensas e sob sua responsabilidade, sem direito a abatimento de preço, rescisão ou indenização perante o Comitente ou o Leiloeiro.

Destaca-se que o imóvel encontra-se desocupado.

10.3. Eventuais benfeitorias não averbadas, divergências de área, pendências de habite-se, certidões, licenças, alvarás ou regularizações perante Prefeitura, Registro de Imóveis, condomínio ou órgãos públicos deverão ser apuradas previamente pelo interessado e serão assumidas pelo arrematante após a aquisição, salvo disposição legal ou judicial em contrário.

10.4. O imóvel não está disponível para visita. Assim, o interessado deverá examinar sua documentação, consultar os órgãos públicos competentes, o condomínio, as concessionárias de serviços públicos e o Cartório de Registro de Imóveis, não podendo alegar desconhecimento, após a oferta de lance, quanto às condições do bem e às informações passíveis de apuração por tais meios.

11. TRIBUTOS, DÉBITOS, ÔNUS, DESPESAS E REGULARIZAÇÕES

11.1. Conforme informado pelo Comitente e por seus advogados, o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de ônus impeditivos à alienação, ressalvada a necessidade de conferência de matrícula atualizada e demais certidões até a publicação definitiva e formalização da venda.

11.2. O demonstrativo de inadimplência da unidade 0906, com data-base projetada para 29/07/2026, indica total geral de R\$ 457.705,74 composto por débito/projetado, juros, multa,

correção, despesas e honorários advocatícios, valor sujeito à atualização e validação pelo Comitente.

11.3. Salvo disposição expressa em sentido diverso, correrão por conta do arrematante os tributos, despesas, encargos e obrigações incidentes sobre o imóvel após a arrematação, bem como todos os custos de transferência, registro, regularização e uso do bem.

11.4. O bem será arrematado livre de ônus e débitos pretéritos diretamente vinculados ao período anterior à arrematação, ressalvadas apenas as obrigações, despesas ou providências que, por força de decisão judicial, da Lei nº 4.591/1964, do contrato ou instrumento da unidade, da legislação aplicável ou das disposições deste Edital, sejam expressamente atribuídas ao arrematante. Logo, o arrematante responderá pelo pagamento do valor da arrematação, da comissão do leiloeiro, dos tributos, custas, emolumentos e demais despesas decorrentes da aquisição, da transferência da propriedade e dos encargos incidentes a partir da data da arrematação.

11.5 Caberá ao interessado a realização de diligência prévia quanto à situação jurídica, registral, fiscal, condominial e documental do imóvel.

12. ANÁLISE CADASTRAL E LGPD

12.1. 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).

12.2. O Comitente 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, PREFERÊNCIA OU ADJUDICAÇÃO

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, o Comitente, a Comissão de Representantes ou quem de direito poderão deliberar sobre as providências cabíveis, inclusive nova tentativa de venda, ajuste de valores, adjudicação, preferência, aquisição pelo condomínio/comissão ou submissão de novas orientações ao juízo/administrador judicial, conforme o caso.

13.3. A eventual preferência ou adjudicação deverá observar a Lei nº 4.591/1964, especialmente o art. 31-F, §§ 13 e 18, e o art. 63, quando aplicável, a decisão judicial, a deliberação competente, a apuração do crédito do condomínio decorrente dos valores gastos na construção e a orientação jurídica do Comitente.

13.4. Nessa hipótese, o Leiloeiro poderá lavrar ata de leilão negativo, certidão, declaração ou documento equivalente para fins de arquivo e eventual instrução do procedimento perante a Comissão, administração judicial, juízo competente ou Registro de Imóveis.

14. DO LEILOEIRO

14.1. O Leiloeiro Público Oficial atua como mandatário do Comitente 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 atuará com base nas informações, documentos e declarações fornecidos pelo Comitente e por seus advogados, não respondendo pela evicção, posse, estado de conservação, existência de ocupantes, regularidade urbanística, ambiental, fiscal, condominial, registral, construtiva ou por omissões documentais não informadas previamente.

14.3. A validade jurídica da alienação, da notificação, da preferência/adjudicação, da representação do Comitente e dos valores finais deverá ser validada pelo Comitente e por sua assessoria jurídica, sem prejuízo da atuação profissional do Leiloeiro nos atos de sua competência.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Para questões não expressamente previstas neste Edital, prevalecerão a Lei nº 4.591/1964, especialmente arts. 31-A, 31-D, 31-E, 31-F e 63; a Lei nº 11.101/2005; o Decreto Federal nº 21.981/1932; o Código Civil; o Código de Processo Civil, por aplicação subsidiária/analógica quando cabível; a Lei nº 6.015/1973; a Lei nº 13.709/2018; o alvará judicial; o contrato/instrumento da unidade; a matrícula imobiliária; as deliberações da Comissão de Representantes; e as regras do portal eletrônico do Leiloeiro, conforme aplicáveis ao caso concreto.

15.2. O Comitente poderá, por motivo justificado, suspender, cancelar, adiar, retirar o imóvel/direito do leilão ou alterar condições 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 irretratável das condições deste Edital.

15.4. Fica eleito o foro da Comarca de Vitória/ES para dirimir controvérsias relativas ao presente Edital, sem prejuízo da competência do juízo falimentar, do juízo do local do imóvel ou de competência absoluta quando incidente.

**COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO EDIFÍCIO
VILLANELLE
Comitente / Responsável pelo Procedimento**

**ALEXANDRE BUAIZ NETO
Leiloeiro Público Oficial - JUCEES nº 005**