



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO

**Juízo de Pinheiros - Vara Única**

Rua Agenor Luiz Heringer, 888, Fórum Des Gilson Vieira de Mendonça, Centro, PINHEIROS - ES - CEP: 29980-000  
Telefone:(27) 37651201

## EDITAL DE LEILÃO

PROCESSO Nº 5000036-61.2025.8.08.0040

**CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)**

REQUERENTE: RITA DE CASSIA PEREIRA GUIZARDI, LORENZZO GUIZARDI, VICENZO GUIZARDI

REQUERIDO: AGRO PASTORIL QUATRO IRMAOS LTDA - ME

O(a) Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da VARA ÚNICA DE PINHEIROS/ES, FAZ SABER que o leiloeiro nomeado, **Sr. SUED PETER BASTOS DYNA**, matriculado na JUCEES sob nº 039/1993, promoverá a ALIENAÇÃO para venda do bem abaixo relacionado, mediante as regras seguintes:

### FINALIDADE

a) **DAR PUBLICIDADE A TODOS QUE O PRESENTE EDITAL VIREM** que o leiloeiro/porteiro da Unidade Judiciária, levará a público pregão de venda e arrematação.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Uma área de terras, medindo 444.88.77Ha(quatrocentos e quarenta e quatro hectares, oitenta e oito ares e setenta e sete centiares) terrenos localizados no lugar Córrego do Palmital, no lugar denominado de FAZENDA ALVORADA, no Distrito de São João do Sobrado, no município de Pinheiros-ES, confrontando-se por seus diversos lados com: ao Norte, Gerson Ferraz da Silva e Outro; Ao Sul, Manoel Antônio Wanderley e Afonso Cremasco; A leste, empresa Agropastoril São Pedro Ltda e Jose Augusto Simão; e a Oeste, com José Ribeiro de Souza, contendo benfeitorias consistentes em pastagens, cercas, três casas de alvenaria, um curral completo com divisões necessárias, instalações elétrica e hidráulica. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 503.053.006.700 e 503.053.002.160. Procedência: conforme Certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pinheiros-ES, sob nº2.326, liv.2-G. **RECURSOS HIDRICOS:** - Presença de represas, córregos e nascentes; **TOPOGRAFIA:** O imóvel possui relevo totalmente plano, permitindo o trabalho com máquinas agrícolas, ou qualquer outro tipo de maquinário; **COBERTURA VEGETAL:** Reserva florestal nativa; Capoeira rala, Capineiras, Área de pastagem com capim brachiária, **CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:** Devido ao tipo de solo de alta fertilidade, precipitação pluviométrica desejável, esta propriedade favorece o uso total de suas áreas, tanto para o manuseio com gado de corte, leite, quanto para o plantio de eucalipto já existente na região e também para o cultivo do café; **BENFEITORIAS:** Casa sede; Casa de colonos; Curral com mourão de cimento e madeira e pranchas em madeira de lei; Balança; Brete; Cercas nova em arame farpado e liso com estacas e mourões de eucalipto e outros; Energia Elétrica; Água encanada; Caixas d'água; Casa de cocho para sal; Estradas e outras benfeitorias: Embarcador de gado; Galpão.



**Informações relevantes:** O imóvel fica a 10 km da Cidade de Pinheiros; possui energia elétrica telefone e água encanada; localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em época de chuvas, e perto de rodovia asfaltada com facilidade para escoamento da produção. **DESCRIÇÃO DO BEM CONFORME LAUDO JUNTADO PELA EXECUTADA NO PROCESSO 0014340-64.2008.8.08.0035.** Laudo realizado em 22/08/2023.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM: SITUADA NO LUGAR DENOMINADO CORREGO PALMITAL, DISTRITO DE SÃO JOÃO DO SOBRADO, MUNICÍPIO DE PINHEIROS-ES.**

**AValiação:** R\$ 25.935.000,00 (corrigido pelo Juízo em 21/05/2026) **EXECUÇÃO:** R\$ 1.701.549,85 (atualizado em 06/06/2023) **ÔNUS:** Matrícula do imóvel será disponibilizada no site do leilão.

**MODALIDADE DA ALIENAÇÃO e LOCAL DE REALIZAÇÃO:** A alienação ocorrerá na modalidade de Leilão Eletrônico (art. 879, II, CPC) no ambiente do site [www.suedpeterleiloes.com.br](http://www.suedpeterleiloes.com.br). (art. 886, IV CPC).

**PERIODO DE REALIZAÇÃO:** (art. 886, IV CPC).

**Abertura do 1º Leilão:** 02/06/2026 a partir das 14:00 horas com encerramento do 1º Leilão: 16/06/2026 a partir das 14:00 horas; e **Abertura do 2º Leilão:** 16/06 a partir das 15:00 horas com encerramento do 2º Leilão: 30/06 a partir das 15:00 horas.

Os lances poderão ser oferecidos desde o momento da abertura. Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de encerramento do pregão será prorrogado em 03 minutos para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. (art. 21, Res. 236 CNJ).

**CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO:** Podem participar do leilão e oferecer lances as pessoas físicas que tenham 18 anos completos e pessoas jurídicas desde que estejam na livre administração de seus bens, excetuando-se: tutores, curadores, testamentários, administradores ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, escrivão, chefe de secretaria e demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; advogados de qualquer das partes. (art. 890 CPC). Para ofertar lances os interessados deverão se cadastrar previamente no sítio eletrônico [www.suedpeterleiloes.com.br](http://www.suedpeterleiloes.com.br) e anexar no próprio site os documentos exigidos para análise e liberação do cadastro, conforme as normas estabelecidas no site. O cadastro deverá ser realizado com no mínimo 03 dias úteis de antecedência do leilão que o interessado pretende participar, para que haja tempo hábil à análise e liberação. O cadastro dos licitantes estará sujeito à conferência de identidade em



banco de dados oficial, entre outras verificações, a critério do leiloeiro. (Art. 14, 1º, Res. 236 CNJ).

**VALORES DO LANCES:** a) Primeiro Leilão: O lance mínimo não poderá ser inferior ao valor total da avaliação atualizada; b) Segundo Leilão: O valor mínimo para arremate fica fixado em 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, de modo a se evitar o "preço vil" (Art. 891, parágrafo único, CPC), garantindo a higidez patrimonial;

**FORMAS DE PAGAMENTO DO LANCE: À VISTA:** O lance deverá ser ofertado diretamente no site [www.suedpeterleiloes.com.br](http://www.suedpeterleiloes.com.br), tem caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser cancelado sob nenhuma hipótese. Deverá ser pago à vista, pelo arrematante vencedor em até 24 horas a partir da data do encerramento do leilão (Art. 24 Res. 236 CNJ; 892 CPC; 888, 4º CLT), através de guia judicial vinculada ao processo, a qual será emitida pelo leiloeiro e enviada ao e-mail constante do cadastro do arrematante no site. Após quitada a guia, deverá o arrematante enviá-la ao leiloeiro de imediato para que seja por ele juntada ao processo. Não sendo efetuados os depósitos do lance, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz (Art. 26, Res. 236 CNJ) e sejam adotadas as medidas contra o arrematante devedor da obrigação. Caso o arrematante não honre ao pagamento do lance estará sujeito à execução do valor devido, multa e impedimento de participar de leilões. (art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; arts. 897 e 898 CPC; Art. 39, Dec. 21981).

**PARCELAMENTO:** Não havendo licitantes que ofertem o lance à vista, será admitido parcelamento nos termos do Art. 895, do CPC/2015. Caso a opção do licitante seja apenas pelo parcelamento, NÃO deve efetuar lance no site do leilão no local destinado aos lances à vista, pois estes devem ser pagos exclusivamente à vista. O interessado em ofertar proposta de pagamento parcelado deverá estar devidamente cadastrado no site do leiloeiro e ter seu cadastro aprovado. Após cadastrado e aprovado poderá registrar diretamente no site sua proposta de pagamento parcelado, no local destinado a parcelamento, por preço não inferior ao mínimo exigido neste edital. A proposta de parcelamento conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista (ENTRADA); restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, por hipoteca do próprio bem quando se tratar de imóveis e indexador de correção monetária. O documento probatório da caução deverá ser enviado ao leiloeiro por e-mail ([leiloeiro@suedpeterleiloes.com.br](mailto:leiloeiro@suedpeterleiloes.com.br)), tão logo o proponente registre sua oferta no site. O não envio da caução inviabiliza a aceitação da proposta de parcelamento. Caução idônea para bens móveis: Imóvel em nome do proponente, de valor superior ao que se pretende adquirir; seguro garantia, fiança bancária. Caução para imóveis: Hipoteca sobre o próprio bem junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a ser providenciada pelo arrematante às suas custas. Em se tratando de veículos, será registrada a indisponibilidade de transferência através do sistema RENAJUD, custas pelo arrematante. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento



parcelado. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

**PAGAMENTO DO LEILOEIRO:** O arrematante pagará à vista, em até 24 horas a partir da data do encerramento do leilão por meio de depósito bancário, a comissão de 5% sobre o valor da arrematação, ao leiloeiro. (art. 7º Res. 236 CNJ; 884 Ú CPC; art. 24, Ú Dec. 21.981/32. Os dados para depósito serão informados via e-mail constante do cadastro do arrematante no site. Anulada a arrematação por motivos alheios à vontade do arrematante, o valor investido pelo arrematante a título de comissão lhe será devolvido sem incidência de juros. Ficam cientes as partes que, havendo acordo, pagamento, remissão que cancelem a realização da alienação em andamento, desde que tais eventos tenham ocorrido a partir da nomeação do leiloeiro até o encerramento do leilão, a comissão do leiloeiro ficará reduzida a 2,5% sobre o valor da avaliação do bem, ou da execução, o que for menor, com as despesas a cargo do executado. Em caso de cancelamento do leilão motivado por acordo, pagamento ou remissão da execução ocorrido após a venda positiva, os honorários do leiloeiro deverão ser pagos pelo executado, sobre o valor da arrematação, na integralidade dos 5%, pois realizada a venda (art. 7º § 3º Res. 236 CNJ). Em caso de adjudicação que cancele o leilão ou a venda positiva, 5% de comissão sobre o valor adjudicado, pagos pelo adjudicante; (Art. 7º, § 7º, Res. 236/16 CNJ).

**PRESTAÇÃO DE CONTAS:** O leiloeiro prestará contas do leilão em até dois dias úteis subsequentes ao depósito do lance feito pelo arrematante, nos termos do art. 884, § V do CPC/2015.

**VISTORIA E REMOÇÃO DO(S) BEM(NS):** Quando se tratar de bens móveis, fica o leiloeiro autorizado a efetuar a remoção deles, respondendo, a partir da respectiva remoção, pelo encargo de fiel depositário. (Art. 740, § 2º CPC/2015 e Art. 159 CPC/2015). O local para onde serão removidos os bens, o valor que será cobrado a título de remuneração pelo encargo de fiel depositário, que se dará sob a forma de diárias de armazenamento desde já convencionada em 0,06% ao dia sobre o valor da avaliação, em seu pátio particular, bem como as despesas havidas com a remoção deverão ser imediatamente comunicados ao Juízo. As despesas havidas com transporte e remoção deverão estar acompanhadas dos devidos comprovantes para efeito de ressarcimento. O pagamento dos valores devidos a título de honorários do fiel depositário, pelo armazenamento e das despesas de remoção, ficarão a cargo do(a) Executado(a) (Art. 789-A, VIII, da CLT; art 7º § 7º Res. 236 CNJ), exceto no caso de arrematação do(s) bem(ns), hipótese em que essa despesa será quitada com parte do valor arrecadado (Art. 7º § 4º Res. 236 CNJ). O(a) executado(a) não poderá impedir o leiloeiro e/ou seu representante legal de vistoriar e fotografar e, se entender necessário, remover os bens penhorados, ficando desde já, advertido(a) de que os obstáculos criados neste sentido serão considerados atos atentatórios à dignidade da justiça, com as sanções legais cabíveis, inclusive multa, sem prejuízo das sanções criminais, civis e processuais cabíveis. (Art. 330 Código Penal; art. 77, IV e §§ 1º e 2º do CPC).

Ao presente Edital confiro FORÇA DE MANDADO para que o leiloeiro efetue vistorias, fotografias, remoção do(s) bem(ns) e assunção do encargo de fiel depositário (Art. 7º § 5º Resolução 236 CNJ), frisando que havendo necessidade ou se forem opostos obstáculos ao cumprimento da ordem judicial, fica desde já o leiloeiro nomeado SUED PETER BASTOS DYNA, autorizado a



solicitar auxílio da força policial e dar cumprimento à ordem judicial inclusive em domingo ou feriado e após as 20 horas. (Art. 212 § 1º CPC). Em caso de imóvel desocupado fica também o leiloeiro autorizado a realizar a abertura com o auxílio de chaveiro para vistoriar e fotografar. Autorizo ainda, que o Sr. leiloeiro nomeado requisite a Prefeituras, Administradoras de Condomínios, Cartórios de Registro de Imóveis, Síndicos, Polícia Rodoviária Estadual e Federal, DETRANs, IDAF, IBAMA, INCRA, SPU, e demais órgãos e congêneres todas as informações, débitos, certidões, espelhos, mapas, geolocalizações, que se façam necessárias ao cumprimento de seu mister, as quais lhe deverão ser prestadas de imediato, sem ônus.

**DÍVIDAS, ÔNUS, RESTRIÇÕES, POSSE, GARANTIAS SOBRE O(S) BEM(NS):** Cabe ao licitante interessado em arrematar, verificar possíveis débitos do(s) bem(ns) em consultas aos órgãos competentes como prefeituras municipais, condomínio, entre outras. O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontrar(em), não cabendo à Justiça e/ou ao Leiloeiro quaisquer garantias e responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências para o transporte daquele(s) arrematados. Correrão por conta do arrematante as despesas relativas à transmissão de propriedade. Em caso de bens móveis, ficará também a cargo do arrematante todas as despesas para retirada, embalagem, transporte e outras decorrentes. Caso o(s) bem(ns) imóvel(is) se encontre(m) ocupado(s) será expedido Mandado de Imissão na Posse em favor do arrematante (art. 901, § 1º; 903 § 3º CPC), o qual será cumprido pelo Oficial de Justiça designado pelo Juiz, acompanhado pelo arrematante. Não havendo a posse e desocupação do imóvel na primeira diligência, o Oficial de Justiça agendará em comum acordo com o arrematante, nova data para retorno ao local afim de dar cumprimento à ordem na segunda diligência, empreendendo os esforços necessários para que a posse ocorra de forma mansa e pacífica. O arrematante não é responsável pelas dívidas, ônus e gravames que incidirem sobre o(os) bem(ns), anteriores à arrematação, inclusive as de natureza “propter rem” (expressão latina que significa "por causa da coisa" e se refere a obrigações jurídicas que acompanham a coisa e se transmite automaticamente com ela, independentemente do proprietário) haja vista que a arrematação é forma de aquisição originária, sobre a qual não deve recair qualquer dívida anterior. (Art. 130, Ú CTN; 908, § 1º CPC; 1499 CC; 328, § 9º e 10º e 124, § Ú CTB; 141-II, Lei 11.101/05). Em caso de arrematação em se tratando de processo eletrônico, a decisão homologatória da arrematação substituirá a assinatura do Auto Positivo em papel (via física), pelo Juiz. Neste caso, a decisão homologatória deverá estar anexada ao Auto Positivo de Arrematação tornando-se parte integrante para todos os efeitos que se fizerem necessários, inclusive quando da apresentação dos documentos ao Cartório de Registro de Imóveis e Detran para que se conclua a transferência do bem para o nome do arrematante.

**PENALIDADES:** Ficam cientes os interessados na participação do leilão e às partes processuais que qualquer tentativa de prejuízo ou impedimento ao leilão utilizando-se de meios fraudulentos será punida nos rigores da lei. (Arts. 179, 335,358 do Código Penal Brasileiro).

**PRAZO PARA EMBARGOS À ARREMATAÇÃO (ART. 903 CPC):** Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma que vise a invalidação da arrematação, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos



sofridos. O juiz decidirá acerca das situações se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação. Passado o prazo de 10 dias sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse. A arrematação poderá ser: invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício; considerada ineficaz, caso não sejam intimadas as pessoas descritas no rol do artigo 889 do CPC; resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução. O prazo para apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos de expropriação começará a contar após a homologação da arrematação da arrematação, independentemente de intimação.

**LEILÃO NEGATIVO – PROSSEGUIMENTO DA ALIENAÇÃO – MODALIDADE – ALIENAÇÃO PARTICULAR JUDICIAL (Art. 879, I CPC)** Caso o leilão apure resultado negativo, com base nos princípios da celeridade e economia processuais, fica desde já o leiloeiro nomeado deste Juízo, autorizado a promover continuidade da ALIENAÇÃO pretendida no processo, pela modalidade de ALIENAÇÃO PARTICULAR JUDICIAL. A alienação dos bens ocorrerá pelo prazo de até 60 dias a contar da data do encerramento do leilão, divididos em períodos de encerramento a serem definidos pelo leiloeiro. A primeira proposta recebida poderá encerrar a alienação (a critério do leiloeiro) a qual será apresentada nos Autos exclusivamente pelo leiloeiro e ficará condicionada à análise e homologação deste Juízo. O leiloeiro poderá utilizar-se do site [www.suedpeterleiloes.com.br](http://www.suedpeterleiloes.com.br) para publicidade e captação de ofertas. O produto da venda deverá ser pago à vista pelo arrematante, além da comissão de 5% que será paga diretamente ao leiloeiro.

**DISPOSIÇÕES GERAIS:** A autoridade e responsabilidade do leiloeiro nomeado, que é apenas mandatário (artigo 653 e 663 C/C, e Dec. Lei 21.981/32 – Art. 40) está restrita à realização dos atos concernentes ao leilão, remoção e guarda dos bens, cujas regras são as estabelecidas neste edital. Após o leilão todos os atos e requerimentos devem ser dirigidos ao processo para serem dirimidos pelo juiz. O(s) bem(ns) deste edital poderá(ão) ser retirado(s) do leilão a qualquer tempo, em todo em ou parte, independente de prévia comunicação. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via internet não garantem direitos ao licitante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de softwares ou quaisquer outras ocorrências. Deste modo, o licitante assume os riscos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. O Credor poderá arrematar o bem conforme dispositivo legal - art. 892 § 1º do CPC. É reservado ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado o direito de preferência na arrematação, em igualdade de condições na disputa com eventual licitante (Art. 892, § 2º). Para exercer o direito de preferência, o interessado deve, previamente ao leilão, realizar seu cadastro no site do leiloeiro, habilitarse para a oferta de lances e informar ao leiloeiro o interesse no direito de preferência, enviando ao e-mail [leiloeiro@suedpeterleiloes.com.br](mailto:leiloeiro@suedpeterleiloes.com.br) juntamente, os documentos que comprovem o vínculo com o executado. Este edital foi confeccionado com base em dados obtidos no processo. Eventuais informações adicionais, poderão ser acrescentadas e disponibilizadas no site após vistoria/verificações do leiloeiro, o que não exime o licitante de buscar informações sobre os bens de seu interesse. **INTIMAÇÕES:** Deste edital e seu inteiro teor, providencie a secretaria do Juízo as intimações às partes e terceiros interessados descritos no rol do art. 889 do CPC. Caso algumas das partes se encontre em local incerto e não sabido, ESTE EDITAL SERVIRÁ COMO INTIMAÇÃO (Art. 889, Parágrafo único, CPC/2015)



E, para que chegue ao conhecimento de todos, o presente edital vai afixado no lugar de costume deste Fórum e publicado na forma da lei.

PINHEIROS-ES, 22 de maio de 2026.

MARCELO CLÁUDIO ZANONI

Analista Judiciário Especial / Diretor de Secretaria

