

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO

**Juízo de Vitória - Comarca da Capital - 4ª Vara Cível**

Rua Leocádia Pedra dos Santos, 80, Fórum Cível de Vitória, Enseada do Suá, VITÓRIA - ES - CEP: 29050-370  
Telefone:(27) 31344710

**EDITAL DE LEILÃO OU PRAÇA**

PROCESSO Nº 0005227-46.2013.8.08.0024

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)**

EXEQUENTE: OK FOMENTO COBRANCA E SERVICOS LTDA

EXECUTADO: MIMOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, SOLIVAN JOSE DELBONI, AERTER SAMORA

MM(a). Juiz(a) de Direito da Vitória - Comarca da Capital - 4ª Vara Cível do Estado do Espírito Santo, por nomeação na forma da lei etc.

**FINALIDADE**

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL MODALIDADE: LEILÃO ELETRÔNICO PROCESSO: 0005227-46.2013.8.08.0024

Exequente: OK FOMENTO COMERCIAL LTDA Adv.: BRUNA LYRA DUQUE – OAB/ES 9543

Executado: MIMOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA Adv.:

Executado: SOLIVAN JOSE DELBONI Adv.:

Executado: ESPÓLIO DE AERTER SAMORA Adv.: ARTHUR PINTO DE ANDRADE – OAB/ES 19667

Terceiro Interessado:

O(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz (íza) de Direito da 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VITÓRIA/ES, DR. MAURICIO CAMATA RANGEL, FAZ SABER que o leiloeiro nomeado, Sr. SUED PETER BASTOS DYNA, matriculado na JUCEES sob nº 039/1993, promoverá a ALIENAÇÃO para venda do(s) bem(ns) abaixo relacionado(s), mediante as regras seguintes:

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): APARTAMENTOS CARACTERIZADOS PELOS Nº S. 207 (DUZENTOS E SETE) E 209 (DUZENTOS E NOVE) CONJUGADOS, LOCALIZADOS NO SEGUNDO PAVIMENTO INTEGRANTE DO “EDIFÍCIO TIBIRIÇA”, SITUADO NA TRAVESSA DELFINO SANTANA, Nº 32, NO MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARAPARI/ES, COMPOSTO DE: UMA SALA, UMA COPA, DOIS QUARTOS, UMA COZINHA, UM BANHEIRO SOCIAL, UMA ÁREA DE SERVIÇO E UMA DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA, COM UMA AREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DE 75,00 M2, E AS CORRESPONDENTES FRAÇÕES IDEAIS DE 2,32% E 2,52% DESMEMBRADAS DO DOMÍNIO ÚTIL SOBRE UM TERRENO SITUADO NA TRAVESSA DELFINO SANTANA, CENTRO, GUARAPARI/ES. REGISTRADO NO CRGI DO MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARAPARI/ES COM MAT. 46.429, FICHA 01, LIVRO Nº 02. (DESCRIÇÃO CONFORME MATRÍCULA). OBSERVAÇÕES RETIRADAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO FLS. 145/150: APARTAMENTO CONSTRUÍDO EM ESTRUTURA CONVENCIONAL DE CONCRETO ARMADO, COM VEDAÇÃO EM ALVENARIA REBOCADA E PINTADA. O EDIFÍCIO CONTA COM PORTARIA, EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA, ZELADOR E VAGAS DE GARAGEM. O IMÓVEL POSSUI DIREITO AO USO DE UMA VAGA DE GARAGEM.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: “EDIFÍCIO TIBIRIÇA”, SITUADO NA TRAVESSA DELFINO SANTANA, Nº 32, NO MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARAPARI/ES.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 245.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS).



FIEL DEPOSITÁRIO(A): xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ÔNUS (VALOR DA EXECUÇÃO): R\$ 148.201,09 (CENTO E QUARENTA E OITO MIL, DUZENTOS E UM REAIS E NOVE CENTAVOS), ATUALIZADO ATÉ 10/06/2024.

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) O 1º leilão eletrônico terá sua abertura no dia 18/12/2024 a partir das 14:00 horas e permanecerá aberto para captação de lances até o dia 22/01/2025 quando a partir das 14:00 horas dar-se-á início ao encerramento. O 2º leilão eletrônico terá sua abertura no dia 06/02/2025 a partir das 14:00 horas e permanecerá aberto para captação de lances até o dia 19/02/2025 quando a partir das 14:00 horas dar-se-á início ao encerramento. 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: Serão admitidos lances com valor inferior ao da avaliação desde que não seja considerado preço vil. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considerase vil o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. (Art. 891, caput e Parágrafo Único do CPC/2015).

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 irretroatável, 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, pois lances inseridos no site 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 no site deverá enviar a proposta de pagamento parcelado ESCRITA (modelo disponível site [www.suedpeterleiloes.com.br](http://www.suedpeterleiloes.com.br)) e assinada ao leiloeiro, através do e-mail [leiloeiro@suedpeterleiloes.com.br](mailto:leiloeiro@suedpeterleiloes.com.br) antes do



encerramento do leilão, 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 juntamente com a proposta. Caução idônea para bens móveis: Imóvel ou veículo em nome do proponente, quitado, de valor superior ao que se pretende adquirir; seguro garantia, fiança bancária. Caução para imóveis: Hipoteca sobre o próprio bem cujo cumprimento pelo Cartório de Registro de Imóveis se dará por ordem do juiz do processo, com as custas por conta do arrematante. Ficam limitados os valores mínimos das parcelas em R\$ 500,00 para o caso de bens móveis e R\$ 1.000,00 para o caso de imóveis, sem prejuízo do prazo de máximo de 30 meses estabelecido na lei. 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. Caso o valor da proposta de pagamento parcelado seja superior ao maior lance à vista, o Leiloeiro encaminhará a proposta parcelada e o lance à vista ao juízo que decidirá pelo que considerar melhor para o processo. O leiloeiro não está obrigado a expor as propostas de parcelamento recebidas, devendo encaminhá-las ao juiz do processo quando da prestação de contas do leilão.

**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 lhes serão devolvidos. Ficam cientes as partes que, havendo acordo, pagamento ou adjudicação, que cancelem a realização da alienação em andamento, cujo edital de leilão já tenha sido publicado, a comissão do leiloeiro ficará reduzida a 2,5% sobre o valor da avaliação do bem, ou, se esta for muito superior ao montante da dívida, sobre o valor desta última, com as despesas a cargo do executado, exceto no caso de adjudicação, hipótese em que o ônus será do exequente. (aplicação análoga art. 827, § 1º CPC). Em caso de acordo ou remição da execução após a hasta pública positiva, os honorários do leiloeiro deverão ser pagos pelo remitente na integralidade dos 5%, pois realizada a venda (art. 7º § 3º Res. 236 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 dos mesmos, 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 pelo leiloeiro pelas diárias de armazenamento do bem 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 pelo armazenamento e 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 em domingo ou feriado e após as 20 horas. (Art. 212 § 1º CPC) 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 e ônus que incidirem sobre o(os) bem(ns), anteriores à arrematação, inclusive as de natureza propter rem 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 CTB; 141-II, Lei 11.101/05). Em caso de arrematação em processo físico, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável. (Art. 903, CPC/2015). 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 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 assinatura do Auto pelo Leiloeiro, pelo Arrematante e pelo Juiz, independentemente de intimação.

**LEILÃO NEGATIVO – PROSSEGUIMENTO DA ALIENAÇÃO – MODALIDADE – ALIENAÇÃO PARTICULAR/VENDA DIRETA (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/VENDA DIRETA. A venda direta dos bens ocorrerá pelo prazo de até 60 dias a contar da data do encerramento do leilão. A primeira proposta recebida 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 direta 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 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. OBSERVAÇÃO: Este edital foi confeccionado com base em dados obtidos no processo. Informações adicionais sobre o bem, caso existam, serão disponibilizadas no site do leiloeiro após vistoria. 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.

VITÓRIA-ES, 11 de dezembro de 2024.

