



EDITAL DE LEILÃO VENDA DIRETA

Esse edital tem como FINALIDADE dar publicidade a todos sobre venda direta do **IMÓVEL “ESTANCIA GILEADE”**, realizada pelo leiloeiro Público Oficial **Gabriel Fardin Pereira**, com endereço comercial Rua Misael Pedreira da Silva, nº 70 – Ed. Medical Center sala 805 – Praia do Suá, Vitória/ES – 29.056-230, inscrito na Junta Comercial sob o nº 055/2013, autorizada pelas partes **CONTRATANTES**, resolvem, de comum acordo, celebrar o presente instrumento, nos termos e condições a seguir expostos.

1. REALIZAÇÃO:

1.1. Data do Leilão: 10/07/2025.

1.2. Horário do Leilão: 10h00min.

1.3. Local do Leilão: Online, pelo site www.vixleiloes.com.br.

2. DESCRIÇÃO E VALOR:

DESCRIÇÃO DO TERRENO: UMA ÁREA DE TERRA RURAL COMPREENDIDA POR 3,8 hectares, tendo a medida de 38.000 mil metros quadrados, denominado “FAZENDA GILEADE” (Antigo Sítio Estancia Boa Esperança), em Itaunas deste Município Guarapari, Estado do Espírito Santo, que confronta-se na sua totalidade pelos fundos com quem de direito, pelo lado esquerdo confronta-se com o sr. Auxílio José Boechat, pelo lado direito confronta-se com Carlos Schwab, e pela frente confronta-se com a BR101 posse mansa e pacífica a mais de 20(vinte) anos.

ÁREA TOTAL DO LOTE 38 MIL METROS QUADRADOS.

2.1. **VALOR MÍNIMO: R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais).**

2.2. **O arrematante vencedor deverá respeitar a agenda de 2025 e 2026 previamente estabelecida pelos antigos proprietários, não podendo cancelá-la, suspendê-la ou descumprir suas obrigações.**



3. VISITAÇÃO:

3.1. Os interessados poderão agendar uma visita técnica ao imóvel entrando em contato com nosso escritório pelo telefone e endereço de e-mail abaixo:

3.1.1. Telefone (27) 3315-5148 | (27) 99892-5148.

3.1.2. E-mail juridico@vixleiloes.com.br.

4. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO ONLINE:

4.1. Poderão oferecer lances pessoas físicas, inscritas no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, possuidoras de documento de identidade - RG, capazes nos termos da Lei Civil e Pessoas Jurídicas, inscritas no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

4.2. No cadastro pessoal realizado no site, o arrematante deverá apresentar os seguintes documentos:

4.2.1. Se pessoa física:

A) Documentos de identificação - CPF e Carteira de Identidade – RG.

B) Comprovante de Emancipação, quando for o caso.

C) Comprovante de Residência.

4.2.2. Se pessoa jurídica:

A) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

B) Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG e Autorização (Procuração Autenticada).

C) Alvará de Funcionamento.

4.3. O Leiloeiro Público Oficial poderá proceder a conferência da documentação enviada, consulta ao CPF/CNPJ do usuário para averiguação de possíveis restrições, a confirmação dos dados via telefone, e então proceder a liberação ou não liberação do usuário para participar do Leilão.



- 4.4. O cadastro é único e pessoal. Em caso de perda ou esquecimento do Login e Senha, o usuário deverá entrar em contato com o Leiloeiro, através do site, o cadastro poderá ser feito pelo site www.vixleiloes.com.br, e solicitar a recuperação dos mesmos.
- 4.5. O cliente fica ciente que deve realizar login em apenas um aparelho eletrônico, o sistema possui uma trava de segurança que ao identificar mais de um aparelho com o mesmo usuário on-line desloga uma das contas por medida de segurança.
- 4.6. Os usuários deverão, após a aprovação de seu Cadastro, acessar a guia do Leilão no site do Leiloeiro e se habilitar para participar do Leilão, ler e aceitar as regras específicas daquele Leilão.
- 4.7. Caso necessário o arrematante interessado poderá solicitar informativo de passo a passo sobre o funcionamento de cadastro, habilitação e lances online, cujo qual já se encontra disponível pelo site do leiloeiro.

5. LANCES DA ARREMATAÇÃO:

- 5.1. O imóvel será leilado na plataforma do site www.vixleiloes.com.br, caso não haja lance ou tenha apenas um lance após o cronometro ser finalizado, o lote será dado como vendido, caso haja disputa o tempo se estende até o fechamento, o leilão termina quando for finalizada a venda e encerrado o cronometro.
- 5.2. O imóvel será leilado **no estado de conservação que se encontra**, não cabendo à Contratante/Contratada e ao leiloeiro qualquer responsabilidade quanto a conservação ou reparos.
- 5.3. É proibido ao arrematante, ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem arrematado antes da retirada do mesmo no prazo estabelecido no item 6.
- 5.4. As fotos dos lotes apresentadas no site são meramente ilustrativas, o arrematante deve realizar a visita.



5.5. Após arrematado o lote não é possível realizar o cancelamento, estando o cliente ciente que o cancelamento está sujeito a penalização conforme item 6.3 deste edital, pois se consagra como não pagamento do lote.

5.6. Os lances são irrevogáveis, não sendo possível cancelar a arrematação após finalizar o leilão, o arrematante fica ciente dos efeitos que podem ser tomados conforme item 6.3 e 6.4 deste edital.

6. PAGAMENTO:

6.1. O valor arrecado do lance referente ao lote poderá ser pago apenas

6.1.1. **A VISTA:** O arrematante deverá realizar o sinal de 30% referente ao valor do lance logo após finalização do leilão e o restante em até 24 horas.

6.2. A **COMISSÃO do leiloeiro** corresponde ao valor de 5% (cinco por cento) deverá ser paga no **prazo de 24 horas**, conforme decreto-lei nº 21981/32 e decreto nº 22.427/33.

6.3. O não pagamento do valor do lote é cabível de multa e a CONTRATANTE poderá entrar com uma ação judicial devido ao arrematante não honrar com a responsabilidade assumida no ato de compra, conforme artigo 39 capítulo II, decreto nº 21.981 – Código Comercial Brasileiro.

6.3.1. Será cobrado os custos do processo ao inadimplente.

6.4. Cabe ao arrematante o pagamento integral de 5% (cinco por cento) devidos ao Leiloeiro no prazo estipulado item 6.1, por meio de TED em favor do Leiloeiro, o não pagamento referente a comissão ao Leiloeiro o mesmo será encaminhado para as providências jurídicas, conforme artigo 39 capítulo II, decreto nº 21.981 – Código Comercial Brasileiro. Uma vez que cabe ao leiloeiro a cobrança de 20% do valor arrematado a título de multa, mais 5% (cinco por cento) de comissão, conforme artigo 39 capítulo II (retirar), decreto nº 21.981 – Código Comercial Brasileiro.

6.4.1. Será cobrado os custos do processo ao inadimplente.



6.5. O **AUTO DE ARREMATAÇÃO** será emitido (com prazo máximo em até 2 dias úteis) depois da confirmação do pagamento, em nome do arrematante.

6.6. Troca de nome no **AUTO DE ARREMATAÇÃO** só será permitida caso a solicitação seja feita em até 24h após o leilão para o e-mail ***juridico@vixleiloes.com.br***, salvo exceções, o arrematante está ciente que será cobrada uma taxa administrativa de R\$100,00.

6.6.1. A solicitação deve ser feita pelo e-mail principal do arrematante, não serão aceitas solicitações realizadas por terceiros.

6.6.2. A solicitação será atendida mediante aos pagamentos: lotes, comissão do leiloeiro e taxa administrativa realizados.

6.6.3. O novo titular deve realizar cadastro em nosso site, www.vixleiloes.com.br, e anexar a documentação.

7. DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:

7.1. O arrematante vencedor deverá respeitar a agenda de 2025 e 2026 previamente estabelecida pelos antigos proprietários, não podendo cancelá-la, suspendê-la ou descumprir suas obrigações.

7.2. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome da CONTRATANTE.

7.3. A CONTRATANTE e o LEILOEIRO não têm qualquer responsabilidade pela transferência do bem arrematado ao ARREMATANTE.

7.4. Para efetuar a transferência do bem arrematado, o ARREMATANTE deverá lavrar a Escritura Definitiva de Venda e Compra junto ao Tabelião de Notas.



7.5. ARREMATANTE assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, ficando a CONTRATANTE desobrigada para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

7.6. O ARREMATANTE deverá iniciar o processo de transferência do bem arrematado, em até 180 (cento e oitenta) dias.

7.7. Caso o ARREMATANTE não cumpra com o prazo estipulado na cláusula anterior, ficará sujeito ao pagamento de multa diária no importe de 0,1% (zero vírgula um por cento) por dia de atraso a CONTRANTE calculado sobre o valor total arrematado.

8. DA ATA:

8.1. Após os tramites do Leilão, será lavrado Ata, na qual figurarão os bens vendidos, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e em especial os fatos relevantes.

9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

9.1. Fica reservado ao Contratante e ao Leiloeiro, o direito de retirar, desdobrar, reunir em lotes ou até mesmo a reavaliação, a seus exclusivos critérios ou necessidades quaisquer dos bens descritos no presente Edital.

9.2. Serão aplicadas as normas da Lei Federal nº8. 666/93, com modificações posteriores, em todas as situações e nos casos omissos desse Edital.

9.3. Todos os leilões realizados por ambiente virtual estão sujeitos a problemas decorrentes de instabilidade dos serviços de internet e do sistema de leilão.

9.4. Assim, o leiloeiro, sob quaisquer circunstâncias, não é responsável por eventuais prejuízos decorrentes de falhas técnicas, operacionais, de estrutura de comunicação ou de acesso ao sistema, que impossibilitem ou dificultem a participação do usuário e ainda não garante a manutenção



constante e ininterrupta dos referidos serviços, uma vez que o sistema está sujeito à fatores externos.

9.5. Não obstante, compromete-se a trabalhar para melhorar as condições técnicas e operacionais vigentes, de forma a atingir maior grau possível de satisfação dos clientes e de segurança do sistema, podem ocorrer falhas tanto na conexão do usuário quanto no site da Vix Leilões.

9.6. Eventuais problemas serão prontamente informados aos usuários e os leilões poderão ser retomados em momento futuro, a fim de garantir a ampla participação de todos os interessados.

9.7. Reservamo-nos o direito de corrigir informações incorretas por motivos de erros gráficos.

Por ser verdade, firmo o presente.

Vitoria (ES), 23 de junho de 2025.

Gabriel Fardin Pereira
Leiloeiro Público Oficial do ES
JUCESS 55/ES