



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO  
VILA VELHA  
VILA VELHA - 5º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA Doutor Annor da Silva, s/n, Boa Vista II, VILA VELHA - ES, FONE:

## EDITAL DE LEILÃO

**PROCESSO: 0019448-18.2016.808.0545**

**Requerente(s): CONDOMINIO DO EDIFICIO CASTELLO DI FERRARA**

**Requerido(s): RODRIGO XAVIER NOGUEIRA**

DE ORDEM da MM. Juíza de Direito, DRA. ABIRACI SANTOS PIMENTEL, deste 5º Juizado Especial Cível de Vila Velha/ES, FAÇO SABER a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente EDITAL que o leiloeiro nomeado e credenciado da Comarca, DJANIR DA RÓS, com endereço à Rua Cabo Aylson Simões, 429, Centro, Vila Velha/ES, tel 999822130, estará levando a público leilão de venda e arrematação NA MODALIDADE ELETRÔNICA, o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), mediante as seguintes condições:

**Descrição do Bem: APARTAMENTO 204, DO EDIFÍCIO CASTELLO DE FERRARA, LOCALIZADO NA RUA DESEMBARGADOR AUGUSTO BOTELHO, 525, PRAIA DA COSTA, VILA VELHA, AVALIADO EM R\$ 950.000,00 (NOVECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), COM BASE NAS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELA SRA. ARLETE PEREIRA COLOMBO, SÍNDICA DO CONDOMÍNIO.**

O leilão ocorrerá no ambiente do site [www.djanirleiloes.com.br](http://www.djanirleiloes.com.br), que será aberto no dia **08/09/2021** a partir das 10:00 horas, permanecendo ativo para captação de lances até o dia **29/09/2021**, data em que, a partir das 10:00 horas, dar-se-á início ao encerramento.

A venda será formalizada pelo maior lance ofertado que não poderá ser inferior a 60% do valor da avaliação do imóvel.

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 950.000,00 ( NOVECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

**VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 99.049,95 ( NOVENTA E NOVE MIL, QUARENTA E NOVE REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS)**

Quem pretender arrematar deverá ofertar lances pela internet, através do site [www.djanirleiloes.com.br](http://www.djanirleiloes.com.br), devendo efetuar o seu cadastramento com prazo mínimo de 48 horas anteriores ao dia do início do leilão.

A liberação do cadastro do pretendente dependerá do atendimento das regras estabelecidas no site para envio dos documentos necessários à aprovação do cadastro.

Caso o cadastro não seja liberado, não será possível acessar a área de lance.

O site exibe as regras e a forma de participação em leilões eletrônicos às quais devem ser previamente lidas e conhecidas pelo pretendente à arrematação antes da oferta de lances.

---

Os eventuais ônus sobre o(s) bem(ns) serão garantidos pelo valor do lance, ficando o arrematante isento de débitos pretéritos, excetuando-se o pagamento integral do lance ofertado e as taxas legais para transferência de propriedade.

A arrematação é forma de aquisição originária, sobre a qual não deve recair qualquer dívida anterior, pois estas se sub-rogam no preço da arrematação. (parágrafo único Art. 130 CTN e Art. 908, § 1º do CPC/2015). Ficam cientes os arrematantes que deverão depositar à disposição do Juízo o valor total da arrematação, via depósito judicial em conta vinculada ao referido processo, no momento da arrematação ou no prazo máximo de 24 horas, a partir do encerramento do leilão.

A guia judicial para pagamento do lance será gerada pela equipe do leiloeiro.

O produto da alienação deverá ser pago à vista pelo arrematante, além da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que será paga diretamente ao leiloeiro.

Os lances serão pagos preferencialmente à vista.

Não havendo quem oferte lance à vista, poderá haver pagamento parcelado do lance, nos termos do art. 895 do NCPC.

Ficam cientes as partes de que, havendo acordo, pagamento ou adjudicação, que cancelem a realização do leilão já 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.

Quando se tratar de bens imóveis, 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, bem como o valor que será cobrado pelo armazenamento, deverá ser imediatamente comunicado ao Juízo. O pagamento dos valores devidos pelo armazenamento ficará a cargo do(a) Executado(a), exceto no caso de venda do(s) bem(ns), hipótese em que o pagamento será feito com parte do valor arrecadado na venda.

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, advertida de que a obstrução ou impedimento constitui crime, nos termos do art. 330 do CP.

O leiloeiro deverá informar imediatamente a este Juízo, por e-mail, eventual tentativa de obstrução do seu trabalho, a fim de que seja expedido, também de imediato, mandado judicial para que o Oficial de Justiça acompanhe o leiloeiro para dar cumprimento à remoção dos bens, vistoria ou outra medida que seja necessária para viabilizar a hasta pública.

No mandado constará a determinação para requisição de força policial, pelo Oficial de Justiça, caso entenda necessário.

O(s) bem (ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontrar(em), não cabendo à Justiça e/ou leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a conserto e reparos ou mesmo providência para a retirada e o transporte daquele(s) arrematados.

Em caso de arrematação, assinado o auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável. ( Art. 903, CPC /2015).

---

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.

Atendendo ao princípio da ampla publicidade ( Art. 887, § 1º e 2º do CPC/2015) este edital será publicado no Diário da Justiça (publicação a cargo da Justiça/Exequente), no sítio eletrônico do leiloeiro nomeado, no local designado para divulgação deste leilão: [www.djanirleiloes.com.br](http://www.djanirleiloes.com.br) e também será afixado na sede do Juízo.

Da designação supra acerca do processo de execução, do leilão, da avaliação ou reavaliação realizada, fica(m) cientes, pelo presente Edital, o(s) Executado(s), o Exequente(s), seu(s) Cônjuge se casado for, o(s) advogado(s) do Executado(s), o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada o credor fiduciário e o Senhorio Direto.

Caso algumas das partes se encontre em local incerto e não sabido, ESTE EDITAL SERVIRÁ COMO INTIMAÇÃO. ( Art. 889, § único, CPC/2015).

DADO E PASSADO, nesta cidade de Vila Velha, Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo, 22 de Julho de 2021, eu GIOVANINI F ZANOTTI, Chefe de Secretaria Substituto, o subscrevi.

VILA VELHA, 22 de Julho de 2021  
GIOVANINI FRAGA ZANOTTI  
Documento assinado eletronicamente  
Diretor de Secretaria

---