



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARATAÍZES
 Avenida Rubens Rangel, nº. 663, Cidade Nova, Marataízes/ES, CEP 29.345-000
 Tel.: (28) 3532-8700 – e-mail: 1civel-marataizes@tjes.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Marataízes, Estado do Espírito Santo.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que a Leiloeira nomeada, HIDIRLENE DUSZEIKO, matriculada na JUCEES sob n.º 052/2007, através da plataforma eletrônica www.hdleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

1) PROCESSO N.º. 0000503-58.2013.8.08.0069 - CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

2) EXEQUENTE: MARCOS ROBERTO DAMIANI (CPF 997.809.257-91)

EXECUTADOS: J C N DE OLIVEIRA CONSTRUTORA (CNPJ 27.738.731/0001-95); JOSÉ CLÓVIS NUNES DE OLIVEIRA (CPF 526.769.277-87) e JACQUELINE CORDEIRO BARBETO (CPF 870.139.087-20)

3) DATAS: 1º Leilão no dia 02 de JUNHO de 2025, com encerramento às 09h00min. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da Leiloeira, até o horário do encerramento, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do 2º Leilão: dia 02 de JUNHO de 2025, com encerramento às 11h00min., quando serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão. **REPASSE:** Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em “repasso”, por um período adicional de 1 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

4) DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 543.971,06 (quinhentos e quarenta e três mil, novecentos e setenta e um reais e seis centavos), em 03 de abril de 2025, de acordo com a planilha de



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARATAÍZES
 Avenida Rubens Rangel, nº. 663, Cidade Nova, Marataízes/ES, CEP 29.345-000
 Tel.: (28) 3532-8700 – e-mail: 1civel-marataizes@tjes.jus.br

cálculo juntada de **Fls. 66475014**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

5) DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel localizado na Rua Antenor dos Santos Galante, n.º 460, Ilmenita, Marataízes/ES, com construção em alvenaria, Inscrição Fiscal sob o n.º. 01.01.157.0193.002, a saber: - Imóvel localizado na Rua Antenor dos Santos Galante, n.º 460, bairro Ilmenita, Zona Urbana, Marataízes/ES, com construção em alvenaria. Construção dividida em: Andar térreo com 02 (duas) lojas com piso frio (cerâmica), paredes rebocadas e pintadas; 05 (cinco) cômodos sem destinação, com piso frio (cerâmica), paredes rebocadas e pintadas; 02 (duas) garagens com piso de cimento grosso, paredes rebocadas; 01 (um) cômodo que seria a entrada do imóvel do 1º andar (hoje sem destinação), com piso de granito, paredes rebocadas e pintadas. No 1º andar: 01 (uma) sala conjugada com a cozinha, em piso granito, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) suíte, 02 (dois) quartos, 01 (um) terraço, em piso frio (cerâmica); 01 (uma) área de serviço sem piso, todos rebocados e pintados. Localizado numa área mista (residencial e comercial), atendida pelos serviços de água canalizada, energia elétrica e telefonia fixa e móvel. A supramencionada Rua possui pavimentação e conta com linhas de transporte público municipal e intermunicipal num raio de um quilômetro, e com comércios e serviços diversos, tais como padarias, farmácias, pousadas, supermercados, etc. Imóvel com inscrição fiscal sob o n.º. 01.01.157.0193.002.

Obs.: Ficará sob responsabilidade do arrematante a adoção das medidas necessárias à regularização do imóvel junto aos órgãos competentes de registro, inclusive quanto à obtenção de matrícula e demais providências cartorárias pertinentes.

6) AVALIAÇÃO: R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), em 22 de agosto de 2017. Atualizado para R\$ 1.952.868,78 (um milhão, novecentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos), em 13 de maio de 2025, com base no índice de correção monetária IPCA.

6.1) LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 1.367.008,14 (um milhão, trezentos e sessenta e sete mil, e oito reais e quatorze centavos).

7) DEPOSITÁRIA: JACQUELINE CORDEIRO BARBETO.

8) ÔNUS: Eventuais constantes nos Órgãos Competentes.

9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja



**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARATAÍZES

Avenida Rubens Rangel, nº. 663, Cidade Nova, Marataízes/ES, CEP 29.345-000

Tel.: (28) 3532-8700 – e-mail: 1civel-marataizes@tjes.jus.br

penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

10) HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

11) MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

Existindo reserva de quota-parte coproprietário(a) não executado sobre o bem, o(a) arrematante deverá depositar, à vista, o montante equivalente à quota-parte, calculada sobre o valor da avaliação; o parcelamento do saldo que sobejar obedecerá as regras constantes neste edital.

12) DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARATAÍZES
 Avenida Rubens Rangel, nº. 663, Cidade Nova, Marataízes/ES, CEP 29.345-000
 Tel.: (28) 3532-8700 – e-mail: 1civel-marataizes@tjes.jus.br

outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.hdleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

13) VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

14) LEILOEIRA: O Leilão estará a cargo da Leiloeira Oficial ora nomeada, **Sra. HIDIRLENE DUSZEIKO**, matriculada na JUCEES sob n.º 052/2007. Com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

15) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.hdleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site da Leiloeira Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARATAÍZES
Avenida Rubens Rangel, nº. 663, Cidade Nova, Marataízes/ES, CEP 29.345-000
Tel.: (28) 3532-8700 – e-mail: 1civel-marataizes@tjes.jus.br

interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

17) PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.hdleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

18) PAGAMENTO: Pagamento deverá ser realizado em 15 (quinze) dias.

19) ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

21) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida à Leiloeira.

22) PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida a Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7º da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão da Leiloeira será a esta devida.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARATAÍZES
Avenida Rubens Rangel, nº. 663, Cidade Nova, Marataízes/ES, CEP 29.345-000
Tel.: (28) 3532-8700 – e-mail: 1civel-marataizes@tjes.jus.br

Fica ciente o arrematante que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá a devolução da comissão após a devida intimação no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária calculada pelo índice da poupança desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, sem a incidência de juros moratórios.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

23) CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III - Em caso de remição, acordo ou pagamento após a realização do leilão, fará jus a Leiloeira Oficial ao percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, conforme previsão contida no artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARATAÍZES
Avenida Rubens Rangel, nº. 663, Cidade Nova, Marataízes/ES, CEP 29.345-000
Tel.: (28) 3532-8700 – e-mail: 1civel-marataizes@tjes.jus.br

referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

24) IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

25) LANCES: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão da Leiloeira em até 24 horas, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

26) VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado a Leiloeira a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da Leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal da Leiloeira, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

27) DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento da Leiloeira, telefone 0800-707-9339, Chat no site da Leiloeira e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço **contato@hdleiloes.com.br**.

28) ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o §



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARATAÍZES
Avenida Rubens Rangel, nº. 663, Cidade Nova, Marataízes/ES, CEP 29.345-000
Tel.: (28) 3532-8700 – e-mail: 1civel-marataizes@tjes.jus.br

4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, a Leiloeira Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

29) CONDIÇÕES GERAIS: A Leiloeira Pública Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pela Leiloeira Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos da Leiloeira Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

30) INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados **J C N DE OLIVEIRA CONSTRUTORA** na pessoa de seu Representante Legal; **JOSÉ CLÓVIS NUNES DE OLIVEIRA** e **JACQUELINE CORDEIRO BARBETO**, e seus respectivos cônjuges se casados forem, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARATAÍZES
Avenida Rubens Rangel, nº. 663, Cidade Nova, Marataízes/ES, CEP 29.345-000
Tel.: (28) 3532-8700 – e-mail: 1civel-marataizes@tjes.jus.br

Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.hdleiloes.com.br.

Nesta Cidade e Comarca de Marataízes/ES, em 15 de maio de 2025.

MILENA SOUSA VILAS BOAS
Juíza de Direito