



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PODER JUDICIÁRIO

Juízo de Iúna - 1ª VaraRua Galaos Rius, 301, Fórum Desembargador Waldemar Pereira, Centro, IÚNA - ES - CEP:
29390-000

Telefone:(28) 35451070

EDITAL DE LEILÃO

PROCESSO Nº 5000417-81.2020.8.08.0028

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

INTERESSADO: JOSE GERALDO DE LIMA RIBEIRO

INTERESSADO: CINTIA APARECIDA DE AMORIM, LUIZ GONZAGA DE AMORIM

MM(a). Juiz(a) de Direito da Iúna - 1ª Vara do Estado do Espírito Santo, por nomeação na forma da lei etc.

FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que será realizada a alienação judicial eletrônica do bem abaixo descrito, observadas as condições deste edital e as disposições dos arts. 843, 879 a 903 do Código de Processo Civil.

1. DATAS E MODALIDADE

O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico, na plataforma:

www.hdleiloes.com.br**ABERTURA DOS LANCES:** [DATA E HORÁRIO A SEREM INFORMADOS PELA LEILOEIRA]**PRIMEIRO LEILÃO:** encerramento em **03 de agosto de 2026, às 13h00.**

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, terá início ou prosseguimento o segundo leilão.

SEGUNDO LEILÃO: encerramento em **03 de agosto de 2026, às 16h00.**

Os horários observarão o horário oficial de Brasília, bem como as regras de prorrogação automática da plataforma eletrônica, quando houver apresentação de lance nos instantes finais.

2. DESCRIÇÃO DO BEM

Fração ideal de 50% pertencente à executada CÍNTIA APARECIDA DE AMORIM sobre o seguinte imóvel:Imóvel agrícola com área total de **353.300,00 m²** — trezentos e cinquenta e três mil e trezentos metros quadrados — de terras legítimas, contendo, conforme avaliação constante dos autos:

- aproximadamente 18.000 cafeeiros velhos, com pouca produtividade;
- pastagens naturais;
- três casas de alvenaria;
- um curral;
- três paióis de madeira.

O imóvel confronta-se, conforme descrição registral, por seus diversos lados, com Antônio de Souza Oliveira, Nelson Rodrigues Hybner, Euzébio Toledo de Souza, José Campos de Freitas, seus sucessores e

quem mais de direito, situando-se no lugar denominado **Córrego Cafarnaum**, Município de Ibatiba/ES.

Matrícula: nº 1.983, Livro 2.

Serventia registral: 1º Ofício de Registro de Imóveis, Protestos, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Ibatiba/ES.

Cadastro INCRA: nº 506.052.003.646-7.

Advertência sobre o objeto

A alienação recairá exclusivamente sobre a **fração ideal de 50% do imóvel**, e não sobre parcela territorial autônoma, desmembrada ou fisicamente individualizada.

A referência aritmética a 176.650,00 m² não representa delimitação geográfica, divisão material, demarcação exclusiva ou garantia de posse sobre parte específica do imóvel.

O arrematante passará a integrar a copropriedade do imóvel, nos limites do direito adquirido, sujeitando-se às regras legais aplicáveis ao condomínio e à eventual necessidade de futura divisão ou extinção da copropriedade.

3. VALOR DA AVALIAÇÃO

A fração ideal de 50% foi avaliada em:

R\$ 800.662,33 — oitocentos mil, seiscentos e sessenta e dois reais e trinta e três centavos.

4. PREÇOS MÍNIMOS

Primeiro leilão

No primeiro leilão, somente será admitido lance igual ou superior a:

R\$ 800.662,33.

Segundo leilão

No segundo leilão, não será admitido lance inferior a:

R\$ 400.331,17 — quatrocentos mil, trezentos e trinta e um reais e dezessete centavos, correspondente a 50% do valor da avaliação.

Não será aceita oferta que caracterize preço vil, nos termos do art. 891 do Código de Processo Civil.

5. VALOR DA EXECUÇÃO

Valor da dívida reclamada: R\$ R\$ 309.046,29 (Trezentos e nove mil, quarenta e seis reais e vinte e nove centavos.)

O valor continuará sujeito à atualização, incidência de encargos e acréscimo das despesas processuais até o efetivo pagamento.

6. ÔNUS, PENHORAS E RESTRIÇÕES

Consta averbação premonitória referente à ação monitória nº 0000566-07.2016.8.08.0028, movida por JOSÉ GERALDO DE LIMA RIBEIRO em face de CÍNTIA APARECIDA DE AMORIM e LUIZ GONZAGA DE AMORIM.

Há penhora determinada nestes autos sobre a fração ideal de 50% pertencente à executada Cíntia Aparecida de Amorim.

Os interessados deverão examinar previamente a matrícula, os autos, a situação cadastral e as condições materiais do imóvel, não podendo alegar desconhecimento posterior.

7. POSSE, OCUPAÇÃO E VISITAÇÃO

Situação da posse ou ocupação: imóvel ocupado

Depositário: a executada

A visitação dependerá de prévio agendamento com a leiloeira oficial, mediante os canais disponibilizados na plataforma eletrônica, observadas as condições de acesso ao imóvel.

O bem será alienado no estado físico, registral, possessório, ambiental e de conservação em que se encontra, cabendo aos interessados realizar prévia verificação.

8. CADASTRAMENTO E LANCES

Para participar, o interessado deverá:

1. realizar cadastro prévio na plataforma eletrônica;
2. apresentar os documentos exigidos;
3. aceitar as condições deste edital;
4. obter habilitação antes do encerramento do leilão;
5. ofertar os lances exclusivamente pelo sistema eletrônico.

Os lances serão públicos, sucessivos e registrados eletronicamente.

Não poderão oferecer lance as pessoas impedidas pelo art. 890 do Código de Processo Civil.

9. PAGAMENTO À VISTA

O pagamento do preço deverá ser realizado imediatamente pelo arrematante, mediante depósito judicial ou na forma indicada pela leiloeira e pelo Juízo, salvo se admitida e aceita proposta de pagamento parcelado.

10. PAGAMENTO PARCELADO

Será admitida proposta escrita de aquisição parcelada, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, observadas as seguintes condições:

1. proposta apresentada antes do início do primeiro leilão deverá ser igual ou superior ao valor da avaliação;
2. proposta apresentada antes do início do segundo leilão deverá ser igual ou superior ao preço mínimo nele estabelecido;
3. pagamento de, no mínimo, 25% do preço à vista;
4. pagamento do saldo em prazo não superior a 30 meses;
5. indicação da forma, prazo, índice de correção e condições de pagamento;
6. constituição de hipoteca judicial sobre a fração ideal arrematada, até a quitação integral;
7. cumprimento das demais exigências que vierem a ser impostas pelo Juízo.

A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão.

A proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre as propostas parceladas, observadas as disposições legais e a decisão judicial.

11. COMISSÃO DA LEILOEIRA

O arrematante pagará diretamente à leiloeira oficial comissão correspondente a:

5% do valor da arrematação.

A comissão não está incluída no preço do lance.

12. DIREITO DE PREFERÊNCIA DA COPROPRIETÁRIA

À coproprietária não executada **SIMONE OLIVEIRA DE AMORIM NOIA GOMES** fica assegurado o direito de preferência na arrematação, em igualdade de condições com terceiros, nos termos do art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil.

O exercício da preferência deverá ocorrer nas condições e prazos estabelecidos pelo Juízo e pela legislação processual.

13. DESPESAS DO ARREMATANTE

Correrão por conta do arrematante, além do preço e da comissão:

- ITBI, quando incidente;
- emolumentos de registro;
- despesas para expedição e registro da carta de arrematação;
- custos de imissão na posse;
- despesas de desocupação, quando necessárias;
- regularizações cadastrais, rurais, ambientais ou registrais posteriores;
- demais despesas decorrentes da aquisição.

Os débitos tributários e demais obrigações incidentes sobre o imóvel serão tratados na forma da legislação e da decisão judicial, inclusive quanto à eventual sub-rogação no produto da arrematação.

14. ESTADO DO BEM E RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO

A descrição do bem baseia-se na matrícula, no auto de penhora e no laudo de avaliação constantes dos autos.

Os interessados deverão verificar previamente:

- localização e acesso;
- divisas e confrontações;
- estado das benfeitorias;
- ocupação;
- cadastros rurais;
- obrigações ambientais;
- eventual exploração agrícola;
- existência de contratos de arrendamento, parceria ou comodato;
- situação registral e fiscal.

A arrematação ocorrerá ad corpus, no estado em que o bem se encontra, sem garantia de área física exclusiva correspondente à fração ideal alienada.

15. ARREMATAÇÃO

Aceito o lance e realizado o pagamento ou apresentada a garantia exigida, será lavrado o auto de arrematação.

Depois de assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pela leiloeira, o ato será considerado perfeito, acabado e irretratável, ressalvadas as hipóteses previstas no art. 903 do Código de Processo Civil.

A expedição da carta de arrematação e dos demais documentos dependerá do cumprimento das condições do edital, do pagamento da comissão e da deliberação judicial.

16. INTIMAÇÕES

Ficam intimados da alienação judicial:

- JOSÉ GERALDO DE LIMA RIBEIRO;
- CÍNTIA APARECIDA DE AMORIM;
- LUIZ GONZAGA DE AMORIM;
- SIMONE OLIVEIRA DE AMORIM NOIA GOMES;
- respectivos cônjuges, se cabível;
- credores e titulares de direitos reais constantes da matrícula;
- demais interessados previstos no art. 889 do Código de Processo Civil.

O presente edital servirá como meio complementar de ciência, sem prejuízo das intimações específicas determinadas pelo Juízo, especialmente da coproprietária.

17. SUSPENSÃO, REMIÇÃO OU ACORDO

A eventual celebração de acordo, pagamento, remição da execução ou pedido de suspensão somente impedirá o leilão se houver decisão judicial expressa comunicada tempestivamente à leiloeira.

As partes deverão informar imediatamente ao Juízo qualquer fato que possa interferir na realização do certame.

18. RESULTADO NEGATIVO


Não havendo arrematação, a leiloeira apresentará relatório circunstanciado nos autos.

Eventual alienação por iniciativa particular ou venda direta dependerá de prévia e expressa autorização judicial, não decorrendo automaticamente do resultado negativo dos leilões.

E, para que chegue ao conhecimento de todos, expede-se o presente edital, que será publicado na forma da lei e disponibilizado na plataforma eletrônica indicada.

IÚNA-ES, 24 de junho de 2026.

HELOISA CHEQUER BOU-HABIB ALCURE
ANALISTA JUDICIÁRIA ESPECIAL

 Assinado eletronicamente por: **HELOISA CHEQUER BOU HABIB ALCURE**

24/06/2026 12:20:06

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **100387296**



2606241220066000000094594113