



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO
5ª VARA FEDERAL CÍVEL**

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, nº. 1877, Monte Belo, Vitória/ES, CEP: 29053-245

Fone: (27) 3183-5054 | E-mail: 05vfci@jfes.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO

HIDIRLENE DUSZEIKO, Leiloeira Pública Oficial, nomeada como auxiliar do Juízo pelo MM. Juiz(a) Federal da 5ª Vara Federal Cível de Vitória, Seção Judiciária do Espírito Santo, **MARIA CLÁUDIA DE GARCIA PAULA ALLEMAND**, FAZ SABER, a todos quantos virem o presente EDITAL, ou dele tiverem conhecimento, que a 5ª Vara Federal Cível de Vitória/ES “promoverá a alienação por iniciativa particular, na **modalidade exclusivamente eletrônica**, pelo prazo de 6 (seis) meses e sob as condições adiante descritas.

PROCESSO Nº 0013980-58.2017.4.02.5001 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO (CNPJ: 26.994.558/0001-23)

EXECUTADO: JORGE ALBERTO ANDERS (CPF: 37976222791), REGINALDO DE ALMEIDA

ADVOGADO: BARBARA MARCARINI VON RANDOW ES020487

TERCEIRO INTERESSADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DOM BOSCO (Credor condominial / Interessado); ULYSSES ANDERS ADVOGADOS ASSOCIADOS (Terceiro interessado / Cessionário de cotas) (CPF/CNPJ: 03.403.695/0001-40); ULYSSES JARBAS ANDERS (Terceiro interessado / Sócio administrador).

ENVIO E RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: Através do site www.hdleiloes.com.br.

PRAZO: Os bens ficarão disponíveis para lances, pelo prazo de 6 (seis meses), a partir da data da publicação do edital no site desta Leiloeira Oficial, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): **01)** Sala nº. 308, composta de um WC, com fração ideal de 0,019449, do Edifício Dom Bosco, situado na Rua Carolina Leal, esquina com a Rua Henrique Moscoso, em Vila Velha/ES. Imóvel matriculado sob nº. 96.259 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha e cadastrada na Prefeitura Municipal de Vila Velha sob a inscrição imobiliária 01.02.012.0797.043 (área da unidade: 33,00 m²). Trata-se de sala comercial localizada no último andar do referido edifício, ligada à sala 309 por uma porta interna, porém com entrada independente. O imóvel encontra-se fechado, sem uso e sem as devidas manutenções necessárias., avaliado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em 13 de junho de 2023; **02)** 01 (uma) sala comercial de número 309, composta de um WC, com fração ideal de 0,017723, do Edifício Dom



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO
5ª VARA FEDERAL CÍVEL**

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, n°. 1877, Monte Belo, Vitória/ES, CEP: 29053-245

Fone: (27) 3183-5054 | E-mail: 05vfci@jfes.jus.br

Bosco, situado na Rua Carolina Leal, n° 289, esquina com a Rua Henrique Moscoso, Bairro Jaburuna, Vila Velha/ES, matriculada sob o n° 96.260 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha/ES e cadastrada na Prefeitura Municipal de Vila Velha sob a inscrição imobiliária 01.02.012.0797.044 (área da unidade: 33,00 m²). Trata-se de sala comercial localizada no Professore/último andar do referido edifício, ligada à sala 308 por uma porta interna, porém com entrada independente. O imóvel encontra-se fechado, sem uso e sem as devidas manutenções necessárias., avaliado em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), em 13 de junho de 2023.

AValiação TOTAL: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

LANCE MÍNIMO TOTAL: R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais).

Não será aceito preço inferior a 50% do valor da avaliação, conforme o disposto no art. 891 do NCPC

LOCALIZAÇÃO DO BEM: 01) Rua Carolina Leal, n° 289, Edifício Dom Bosco, Bairro Jaburuna, Vila Velha/ES, CEP 29100-510.

DEPOSITÁRIO(A): JORGE ALBERTO ANDERS.

ÔNUS: 01) Débitos condominiais e eventuais débitos tributários de IPTU; indisponibilidade referente ao processo n° 0506396-95.2001.8.08.0035 (antigo 035.01.012726-0), em trâmite na Vara Fazenda Pública Estadual de Vila Velha - ES; termo de arrolamento de bens e direitos da Receita Federal; indisponibilidade referente ao processo n° 035.010.111.77 da 3ª Vara da Fazenda Pública Estadual de Vitória/ES; penhora referente ao processo n° 0007947-67.2008.4.02.5001 da 4ª Vara Federal Cível de Vitória/ES; indisponibilidade referente ao processo n° 0101236-10.2015.4.02.5001 da 4ª Vara Federal Cível de Vitória/ES; indisponibilidade referente ao processo n° 0012053-77.2005.4.02.5001 da 5ª Vara Federal Cível de Vitória/ES; penhora referente ao processo n° 5010320-94.2021.4.02.0000 do TRF da 2ª Região. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.; **02)** Débitos condominiais e eventuais débitos tributários de IPTU; Consta averbado Indisponibilidade nos autos n°. 0506396-95.2001.8.08.0035 (antigo 035.01.012726-0), em trâmite na Vara Fazenda Pública Estadual de Vila Velha - ES; Arrolamento de Bens e Indisponibilidades conforme Av. 2; Indisponibilidade nos autos n°. 035.010.111.77, em trâmite na 3ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública Estadual de Vitória - ES; Penhora nos autos n°. 0007947-67.2008.4.02.5001 (2008.50.01.007947-1), em trâmite na 4ª Vara Federal Cível de Vitória - ES; Indisponibilidade nos autos n°. 01012361020154025001, em trâmite na 4ª Vara Federal Cível de Vitória/ES - TRF2; Indisponibilidade nos autos n°. 00120537720054025001, em trâmite na 5ª Vara Federal Cível de Vitória - ES; Penhora nos autos n°. 5010320-94.2021.4.02.0000/ES, em trâmite no Tribunal Regional Federal da 2ª Região. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO
5ª VARA FEDERAL CÍVEL**

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, nº. 1877, Monte Belo, Vitória/ES, CEP: 29053-245

Fone: (27) 3183-5054 | E-mail: 05vfci@jfes.jus.br

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 12.610.173,33 (doze milhões, seiscentos e dez mil, cento e setenta e três reais e trinta e três centavos), em 18 de junho de 2026.

LOCAL E PRAZO: Exclusivamente através do site www.hdleiloes.com.br, pelo prazo de 6 (seis) meses, por valores equivalentes a pelo menos 50% da avaliação do(s) bem(ns). Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o ultimo dia do encerramento.

FORMAS DE PAGAMENTO:

A) A arrematação far-se-á com depósito à vista, no prazo de 01 (um) dia;

B) Em caso de imóveis e veículos o pagamento poderá ser parcelado à luz do parágrafo 1º, do art. 895, do CPC/2015, observadas as seguintes regras:

I – Pagamento de valor mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, a ser realizado no prazo de 01 (um) dia;

II – Saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, com exceção dos veículos, que deverão observar os seguintes critérios: **a)** Nas arrematações até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento deverá ser realizado à vista; **b)** Nas arrematações superiores a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e inferiores à R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), poderá ser parcelado em até 05 (cinco) vezes, sendo a expedição da carta de arrematação condicionada ao pagamento de todas as parcelas; **c)** Nas arrematações com valores superiores à R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), poderá ser parcelado em até 10 (dez) vezes.

III – Prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais);

IV – Correção monetária (Taxa SELIC);

V – Caução idônea:

Em caso de imóveis, será constituída por hipoteca sobre o bem arrematado.

Em se tratando de **veículos**, será registrada a indisponibilidade de transferência através do sistema RENAJUD.

Nas arrematações de veículos, com valores superiores à R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a caução será a apresentação de imóvel em nome do arrematante, com valor declarado igual ou superior ao valor



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO
5ª VARA FEDERAL CÍVEL**

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, nº. 1877, Monte Belo, Vitória/ES, CEP: 29053-245

Fone: (27) 3183-5054 | E-mail: 05vfci@jfes.jus.br

da arrematação, caução condicionada à aceitação pelo juízo. Não sendo aceita a caução idônea pelo juiz, ou no caso da sua não apresentação a Leiloeira no prazo de 48 horas, a forma de pagamento automaticamente será alterada para “À VISTA”, nesse caso, o arrematante declara desde já ciência da condição estabelecida, se comprometendo a efetuar o pagamento na forma acima determinada; nas demais hipóteses, a proposta deverá ser apresentada ao Juízo no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento da alienação.

OBSERVAÇÃO: O lance à vista terá preferência sobre o lance a prazo, bastando o lance à vista igualar-se ao lance a prazo durante a alienação.

ALIENAÇÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA: Quem pretender arrematar ditos bens deverá ofertar lances pela Internet, através do site www.hdleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, efetuarem cadastramento prévio, no prazo máximo de 24h antes da alienação, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para alienação, para fins de lavratura do termo próprio, ficando ciente de que os arrematantes deverão depositar a disposição do Juízo o valor total da arrematação, via depósito judicial no prazo de 24 horas a partir do encerramento da alienação.

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

ÔNUS DO ARREMATANTE:

(1) Custas de arrematação no importe de 0,5%, respeitando o limite mínimo de 10 UFIR's e máximo de 1.800 UFIR's, conforme Lei nº. 9.289/96, a serem recolhidas na Caixa Econômica Federal, por meio de GRU Judicial, com os seguintes dados: Unidade Gestora – 090014; Gestão – 00001; Código de Recolhimento – 18710-0; tudo calculado sobre o valor da arrematação.

(2) comissão da leiloeira de 10%, calculada sobre o valor da arrematação;

(3) cabe ao arrematante custear o transporte do bem arrematado, bem como providenciar o pagamento de despesas relativas ao registro da transferência da propriedade;

(4) em caso de arrematação de domínio útil/direito de ocupação de terreno de marinha, fica a cargo do arrematante o pagamento do laudêmio, para fins de transferência do domínio útil/direitos de ocupação;



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO
5ª VARA FEDERAL CÍVEL**

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, nº. 1877, Monte Belo, Vitória/ES, CEP: 29053-245

Fone: (27) 3183-5054 | E-mail: 05vfci@jfes.jus.br

(5) em caso de arrematação de imóvel, o adquirente de unidade responde por eventuais débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, nos termos do art. 1.345 do Código Civil.

(6) Custas de Cartório registro das restrições em caso de parcelamento da arrematação.

OBS: Em se tratando de veículos o arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o DETRAN, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o DETRAN. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o veículo, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do veículo, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que oficie às Varas e ao Detran para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtido junto à equipe da leiloeira.

ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS:

01) Ficam intimados pelo presente Edital o(s) executado(s) e respectivo(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como o(s) advogado(s), o(s) depositário(s) e, ainda, os demais credores e interessados indicados no art. 889 do CPC, que não sejam de qualquer modo parte no processo, e que não tenham sido intimados por outro meio idôneo, acerca do processo de execução, do leilão designado e/ou da (re)avaliação realizada, a saber: o coproprietário (inciso II); os titulares de direitos reais sobre o imóvel penhorado (inciso III); os proprietários de imóveis, quando a penhora recair sobre direitos reais a ele relativos (inciso IV); os credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários ou com penhora anteriormente averbada (inciso V); o promitente comprador (inciso VI); o promitente vendedor (inciso VII); a União, o Estado e do Município, no caso de alienação de bem tombado (inciso VIII).

02) Havendo adimplemento ou pedido de parcelamento da dívida após a intimação, deverá o executado pagar comissão à leiloeira no percentual de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor do débito exequendo, ou sobre o valor da avaliação judicial, o que for menor.

03) O executado não poderá impedir a leiloeira e/ou representante legal de vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constricto(s) e, se for a hipótese, removê-lo(s), ficando desde já advertido de que a obstrução ou impedimento constitui crime (art. 330 do Código Penal).

04) Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Justiça Federal e/ou à leiloeira quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO
5ª VARA FEDERAL CÍVEL**

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, nº. 1877, Monte Belo, Vitória/ES, CEP: 29053-245

Fone: (27) 3183-5054 | E-mail: 05vfci@jfes.jus.br

providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes daqueles arrematados. Será ainda atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida no ato do leilão;

05) Eventuais débitos incidentes sobre o bem, tais como tributos, cotas condominiais, dentre outros, os quais deverão ser acrescidos ao preço da arrematação, ou seja, a cargo do arrematante.

06) O auto de arrematação será confeccionado pela leiloeira e homologado pelo Juízo; a carta de arrematação será confeccionada pelo Juízo;

07) Para os bens imóveis, a expedição da carta de arrematação ficará condicionada à comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;

08) Poderá haver, a qualquer tempo, a exclusão de bens da alienação, independentemente de prévia comunicação;

09) No caso de um lote com diversos bens, estes podem ser arrematados separadamente. Dar-se-á preferência, entretanto, ao lance que englobar todo o lote (art. 893 do CPC).

10) Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem (art. 892, §2º, CPC);

11) No caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de oferta (art. 892, §3º, CPC);

12) Na hipótese de pagamento da arrematação na forma do art. 895 do CPC, fica o arrematante advertido de que, no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (§4º), bem como, de que 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 (§5º).

13) Na eventualidade de não ser efetivada a alienação por ausência de proposta que atenda às condições estabelecidas pelo Juízo, a questão será submetida à apreciação judicial, nos termos do item 4 da decisão.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO
5ª VARA FEDERAL CÍVEL**

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, nº. 1877, Monte Belo, Vitória/ES, CEP: 29053-245

Fone: (27) 3183-5054 | E-mail: 05vfci@jfes.jus.br

- a)** Período ininterrupto de disponibilidade para lance, pelo prazo de 60 dias;
- b)** O valor da maior oferta deve ser apurado e comunicado ao Juízo em até 02 dias após o término do prazo estipulado no item anterior;
- c)** Ao final do prazo, o maior lance recebido ficará sujeito à homologação deste Juízo;
- d)** Homologada a proposta pelo Juízo, o pagamento das parcelas deverá ser feito mediante depósito judicial, em conta vinculada a este processo, aberta quando do primeiro recolhimento.

DADO E PASSADO na Secretaria da 5ª Vara Federal Cível da Seção Judiciária do Espírito Santo, aos 23 de setembro de 2026. Eu, HIDIRLENE DUSZEIKO, Leiloeira Pública Oficial nomeada, assino e faço publicar.

HIDIRLENE DUSZEIKO
Leiloeira Pública Oficial
JUCEES sob nº. 052/2007