EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA - CARTÓRIO DA 7ª VARA CÍVEL DE SÃO GONÇALO-RJ

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA; DESPESAS CONDOMINIAIS; CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO, **PROCESSO Nº 0167165-41.2012.8.19.0004** EM QUE SÃO PARTES: **CONDOMÍNIO POLO INTEGRADO COMANDANTE ERNANI DO AMARAL PEIXOTO** [ADV: JEAN WILTON GONÇALVES LEAL – OAB/RJ: 218.245] E **ESPÓLIO DE CELI LEMOS VALERIO N/P DA INVENTARIANTE (FILHA) CRISTIANA LEMOS MARTINS PASSOS** [ADV: DEFENSORIA PÚBLICA), NA FORMA ABAIXO:
A MM. DOUTORA JUSSARA MARIA DE ABREU GUIMARÃES, JUÍZA TITULAR DA 7ª VARA CÍVEL DE SÃO GONÇALO/RJ, **FAZ SABER**, aos que do presente Edital de Leilão (Eletrônico) e Intimação com prazo de 5 dias aos que vierem dele tomar conhecimento, de que, através do portal eletrônico de leilões online - www.leiloeironacif.com - do Leiloeiro Oferes Nacif, JUCERJA nº 120/2006, Inscrição no Tribunal de Justiça sob o nº TJRJ-CGJ-SEI.2022-06065440, tel/whatsapp: 21- 99569.5332, será realizado leilão eletrônico no dia **27/11/2026 as 14:30 horas**, a quem mais der, por lance igual ou acima da avaliação. Não havendo lances até as 14:45h, será encerrado o pregão pela avaliação e logo em seguida aberto pela melhor oferta de 50% da avaliação. O segundo leilão será no dia **30/11/2026**, no mesmo horário e através do mesmo site (www.leiloeironacif.com). Havendo lances em até 15 minutos da abertura do pregão, o Leilão será prorrogado em 3 minutos e assim sucessivamente, até não haver mais lances no período mínimo de 3 minutos, hora em que o pregão poderá ser encerrado, pelo maior lance recebido. Bens a serem leiloados conforme Auto de Penhora e Avaliação de fls:
BENS: **APARTAMENTO Nº 902, BLOCO 11, SITUADO NA AVENIDA AUGUSTO RUSCHI Nº 45, COLUBANDÊ, SÃO GONÇALO-RJ. IMÓVEL COM SALA (SACAS DECORATIVAS), DOIS QUARTOS, BANHEIRO (BOXE PORTA/VIDRO, AZULEJOS ATÉ O TETO), PORTAS INTERNAS EM MADEIRAS, JANELAS ESQUADRIAS ALUMÍNIO/VIDRO, PISO COM CARPETE, EM REGULAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO, PRECISANDO DE PINTURA.** INSCRITO NA PMSG SOB O Nº 129.944.000. IMÓVEL E SUA CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DE 0,001292142. MATRÍCULA 28.100 DO CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO (RGI) DA COMARCA DE SÃO GONÇALO. MEDIDAS DO TERRENO EM SEU TODO MEDE 47.426,66M2 COM 203,48M DE FRENTE EM 3 SEGMENTOS: DA DIREITA PARA A ESQUERDA 11,35M, 105,00M E 37,13M, DE FUNDOS MEDE 879,00M EM LINHA SINUOSA, CONFRONTANDO PARTE COM A ÁREA REMANESCENTE DO LOTE E PARTE COM O LOTE 4, DO LADO DIREITO MEDE 325,00M EM 5 ALINHAMENTOS, DA FRENTE PARA OS FUNDOS 58,50M, 67,00M, 57,50M, 42,00M E 100,00M CONFRONTANDO PARTE COM O LOTE 3 E PARTE COM TERRAS DE TERCEIROS, DO LADO ESQUERDO MEDE 136,00M EM LINHA RETA DE FRENTE PARA A AV AUGUSTO RUSCHI. O CONDOMÍNIO POSSUI LOCAIS DE ESTACIONAMENTO A DESCOBERTO COM VAGAS PARA CERCA DE 400 VEÍCULOS AUTOMÓVEIS. **PROPRIETÁRIA(S):** CELI LEMOS VALÉRIO (ESPÓLIO), SOLTEIRA, CPF 649.991.817-20, N/P DA INVENTARIANTE (FILHA) CRISTIANA LEMOS MARTINS PASSOS. PENHORA REGISTRADA SOB O Nº 11. EXECUÇÃO PARA COBRANÇA DO DÉBITO CONDOMINIAL DE R$ 267.369,54 EXERCÍCIOS PERÍODO DE 11/2007 A 07/2026, CONFORME FLS 448. **IMÓVEL AVALIADO EM R$ 140.000,00 (CENTO E QUARENTA MIL REAIS).**
Condições do Leilão: Os débitos atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da Hasta, conforme artigo 130, § único do CTN, e § 1º do Artigo 908 do CPC. O Arrematante não será responsável por débitos de Condomínio/IPTU até a data do leilão sendo certo de que o Condomínio concederá ao arrematante, quitação do débito condominial até a data do leilão. A arrematação à vista com comprovação de pagamento em 24 (vinte e quatro) horas do leilão, ou com prazo de até 15 (quinze) dias mediante caução. No caso de pagamento a prazo, deverá ser observado o Artigo 895 do CPC e parágrafos seguintes com oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel. Comissão de 5% ao Leiloeiro na arrematação e/ou Adjudicação, seja com lance à vista ou parcelado. A comissão do Leiloeiro deverá ser paga à vista, diretamente ao Leiloeiro em até 24 (vinte e quatro) horas do leilão, sendo que o Leiloeiro informará os dados bancários ao arrematante. Ao primeiro lance à vista, o site www.leiloeironacif.com não mais aceitará lance parcelado. No caso de remição ou acordo com cancelamento do leilão após inclusão do Edital nos autos deste processo e/ou publicação, ciente a parte ré que deverá pagar ao Leiloeiro o equivalente a 2,5% sobre o valor da avaliação. E para constar, foi expedido o presente Edital de Leilão, na forma do artigo 887, § 2º do CPC, que será disponibilizado/publicado no site eletrônico do leiloeiro público www.leiloeironacif.com (rede mundial de computadores), homologado por este Tribunal. São Gonçalo-RJ, 21 de outubro de 2026.

MM. DOUTORA JUSSARA MARIA DE ABREU GUIMARÃES
JUÍZA TITULAR DA 7ª VARA CÍVEL DE SÃO GONÇALO-RJ.