



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeiras de Macacu/RJ
Rua Dalmo Coelho Gomes, 01, Betel, Cachoeiras de Macacu/ RJ - CEP: 28680-000
E-mail: cma01vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **RODRIGO LEAL MANHAES DE SÁ**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeira de Macacu do Estado de Rio de Janeiro, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução do pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os interessados poderão tirar suas dúvidas em seu escritório, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000. Telefones: 0800 789 1200 / (11) 3969-1200.

Processo n.º: 0001624-87.2016.8.19.0012 - Procedimento Comum - Contratos Bancários / Direito Civil.

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A., CNPJ n.º 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal;

Executados: FENIX SUL TRANSPORTES E LOGISTICA LTDA., CNPJ n.º 14.108.870/0001-93, na pessoa de seu representante legal; CAMILA PIMENTA FERNANDES, CPF n.º 124.345.777-50.

Interessados: MARCOS ANTONIO PEREIRA DE LIMA, CPF n.º 124.345.777-50; CONDOMINIO GARDEN PARK RESIDENCIAL, CNPJ n.º 29.403.626/0001-20, na pessoa de seu representante legal; MUNICÍPIO DE CACHOEIRA DE MACACU, CNPJ n.º 29.128.766/0001-38, na pessoa de seu representante legal.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 2 de julho de 2026 às 10:00h com encerramento no dia 7 de julho de 2026 às 10:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), em outubro de 2025.**

2º Leilão: Início no dia 7 de julho de 2026 às 10:01hs com encerramento no dia 28 de julho de 2026 às 10:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 1/3 DA AVALIAÇÃO: R\$ 83.333,33 (oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos). R\$ 82.500,00 (Oitenta e dois mil e quinhentos reais).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevivendo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE DE TERRENO COM ÁREA DE 636,35M², LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO GARDEN PARK RESIDENCIAL, EM CACHOEIRA DE MACACU/RJ – Melhor descrito no Laudo de Avaliação e caracterizado na **Matrícula nº 5.926 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeira de Macacu/RJ. CADASTRO MUNICIPAL N.º 01.08.100.0085.001.**

DO FIEL DEPOSITÁRIO: CAMILA PIMENTA FERNANDES, CPF n.º 124.345.777-50.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de imóvel urbano, sem benfeitoria, em terreno com topografia plana, em terreno com duas frentes.

LOCALIZAÇÃO: Estrada Dona Leopoldina, n.º 111, Lote n.º 164, Condomínio Garden Park Residencial, Pedreira, Cachoeiras de Macacu/RJ – CEP 28682-470.

AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), em outubro de 2025.

ÔNUS: Não constam ônus averbados/registrados na matrícula do imóvel. Não foi possível constatar a existência de eventuais débitos municipais e condominiais.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 275.133,82 (duzentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e três reais e oitenta e dois centavos), em novembro de 2020 (fls. 440/442).

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar o(s) bem(ns) deverão agendar a visita por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Ressalta-se que a entrada depende da autorização do responsável pela guarda, que deverá ser comunicado previamente.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 275.133,82 (duzentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e três reais e oitenta e dois centavos), em novembro de 2020 (fls. 440/442).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 3% (três por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II, CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, assegura-se ao coproprietário ou cônjuge alheio ao processo a preferência na arrematação, em condições de igualdade com os demais licitantes. Nesse caso, o pagamento

do lance será proporcional, deduzindo-se o valor correspondente à sua própria quota-parte. A comissão do leiloeiro, contudo, incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o auto de arrematação será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a expedição da respectiva CARTA DE ARREMATACÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Cachoeira de Macacu/RJ, 28 de maio de 2026.

DR. RODRIGO LEAL MANHAES DE SÁ

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Cachoeira de Macacu/RJ