

Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPERUNA

(Av. João Bedim, nº 1211, esquina com BR-356, Cidade Nova, Itaperuna/RJ)

E-mail: itp01vara@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial — Despesas Condominiais movida por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL E EMPRESARIAL ITAPERUNA – CCEI** (Adv. Dr. FLÁVIO SILVA DIAS, OAB/RJ 114.167) em face de **VILMAR JOSÉ CABRAL JÚNIOR**, processo nº **0010321-84.2018.8.19.0026**, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, **FAZ SABER**, a quaisquer interessados, especialmente ao executado **VILMAR JOSÉ CABRAL JÚNIOR**, e à sua cônjuge **MARGARETH COUTINHO CHEQUER CABRAL**, através de advogado a ser constituído nos autos, e os patronos anteriores, Dra. Nadir Patrocínio Vieira, OAB/RJ 2429-A, e Dra. Camila Ferreira Balestreiro, OAB/ES 21.598, e à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA**, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site www.depaulaonline.com.br, a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o primeiro leilão no dia **23/11/2026**, a partir das **13h00min**, por valor igual ou superior ao da **avaliação de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)**, e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances pela Melhor Oferta**, através do site acima, encerrando-se o segundo leilão no dia **03/12/2026**, a partir das **14h00min**, de forma **online**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **DANIELE DE PAULA**, Matrícula nº 131 da JUCERJA, devidamente cadastrada no TJRJ, com escritório na Rua da Assembleia, nº 93, Sala 1104, Centro, Rio de Janeiro/RJ, tel.: (21) 2524-0545, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls. 220, constituído de: **Loja de nº T-11 (loja e sobreloja), situada no pavimento térreo do "Edifício Centro Comercial e Empresarial Itaperuna", na Avenida Cardoso Moreira, nº 841, Centro, Itaperuna/RJ**, CEP 28.300-000, com área real privativa de 97,52m², fração ideal do terreno de 0,2750 e área real global de 132,61m², inscrição municipal nº 038.043-1. O imóvel é constituído de sala comercial com vulcapiso e rebaixamento de gesso, com mezanino de acesso por escada de granito, banheiro revestido de azulejo e piso cerâmico, de frente para a Avenida Cardoso Moreira, via pavimentada. **Matriculado no 2º Ofício de Justiça** (Registro de Imóveis) da Comarca de Itaperuna/RJ, sob o nº **18.062**, Livro 2, em nome de **VILMAR JOSÉ CABRAL JÚNIOR** e **MARGARETH COUTINHO CHEQUER CABRAL**. Consta **R-3 — ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** em favor de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA**, constituída

em 23/03/2015, havendo notícia, nos autos, de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, **devendo o arrematante observar eventual saldo devedor remanescente perante a CAIXA.** Consta AV-4 — averbação de ajuizamento de execução de título extrajudicial movida por CMC COBRANÇAS E RECEBIMENTOS EPP em face de VILMAR JOSÉ CABRAL JÚNIOR (Proc. nº 0008654-34.2016.8.19.0026). Consta R-5 — PENHORA determinada nos autos do processo acima referido, em favor de CMC COBRANÇAS E RECEBIMENTOS EPP. Consta R-11 — PENHORA destes autos, referente ao débito de despesas condominiais ora executado. **Inscrito na Prefeitura Municipal de Itaperuna** sob o nº 1.1.009.0124.1 (Cadastro 380431-0), onde constam débitos de IPTU/ITU referentes aos exercícios de 2003 a 2005, 2016 a 2018 e 2025, no montante de **R\$ 16.389,44** (dezesesseis mil, trezentos e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), mais acréscimos legais. Inscrito no CBMERJ sob o nº 3873754-0, onde constam débitos de FUNESBOM referentes ao exercício de 2025. O imóvel será alienado livre dos ônus de natureza condominial, fiscal municipal (IPTU) e de taxa de incêndio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, §1º, do CPC. **Ressalva-se, contudo, que o presente leilão não alcança nem extingue eventual saldo devedor da alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, cabendo ao arrematante verificar, previamente, a exata situação do contrato de alienação fiduciária e de sua consolidação junto à credora fiduciária.** O executado e sua cônjuge foram intimados da penhora nos autos. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site www.depaulaonline.com.br e no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, ficando o executado, sua cônjuge, a credora fiduciária e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação Online:** 1) Realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site dos leiloeiros); 2) Aceitar os termos e condições do contrato; 3) Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e 4) Instalar proteção antivírus e firewall e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. 5) A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico. 6) Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrendimento. 7) Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. 8) Para que todos os "Usuários" interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o

"Usuário" que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Arrematação à vista ou a prazo de até 7 (sete) dias, mediante caução de **20% (vinte por cento)** do valor da arrematação, acrescida de **5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira** sobre o valor da arrematação, a ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro (ou 5% adicional sobre a proposta em caso de pagamento parcelado), e custas de cartório de **1% (um por cento)** até o limite máximo permitido em lei; e **2% (dois por cento)** de comissão a Leiloeira sobre o valor da avaliação, no caso de acordo, remição ou suspensão da execução, após a publicação deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente às despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidas do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Decorrido o prazo sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando o bem a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Itaperuna, aos vinte e nove dias do mês setembro do ano de dois mil e vinte e seis. ALEXANDRE PAIXAO IPOLITO. Chefe de Serventia, Mat. 01-15534.