Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2211
Carimbado Eletronicamente

JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO GONÇALO - RJ.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Indenizatória / Responsabilidade Civil em fase de Cumprimento de Sentença nº 0258701-41.2009.8.19.0004 (antigo nº 2009.004.258821-9), proposta por SANDRA REGINA ENNES LIMA em face de PEDREIRA OURO BRANCO LTDA., ESPÓLIO DE RONALD VICTORIA ALVARES, ESPÓLIO DE HOMERO BOLIVAR ALVARES (representado pela Inventariante REGINA CRISTINA ALVARES SOLEWICZ), ALPINO FRANCO, VICTORIA AMAZONAS EMPREENDIMENTO LTDA. - ME e KEIMILI KAROLINE RUEL ALVARES.

A **Dra. Barbara Alves Xavier,** Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São Gonçalo – RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores do imóvel, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial www.fernandafreireleiloes.com.br, o imóvel penhorado em condições que se segue:

DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **24 de Novembro de 2026, as 15h00min**, para o primeiro Leilão Eletrônico, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação atualizado. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **25 de Novembro de 2026, as 15h00min**, para o segundo Leilão Eletrônico, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **50% (Cinquenta por cento)** do valor atribuído na avaliação atualizado.

TJRJ SGO CV05 202603850233 30/09/26 19:55:30139831 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2212
Carimbado Eletronicamente

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Fernanda Freire, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 276 e devidamente credenciada perante o E. TJRJ.

DOS LANCES – Os lances para pagamento à vista serão ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usurário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível no Portal www.fernandafreireleiloes.com.br, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, 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.

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel situado na Estrada Luiz Carlos da Silva, nº 232, Lote 10 (antiga Estrada do Malafaia), Rocha / Galo Branco, São Gonçalo – RJ, inscrição municipal perante a PMSG sob o nº 854493, registrado sob a Transcrição nº 23.408, Livro 3/AA, fls. 284 do Cartório do 4º Ofício de Justiça (atualmente sob competência da 4ª Circunscrição – Cartório do 6º Ofício de São Gonçalo, conforme Resolução nº 01/70 do COJ/RJ), oriundo de escritura lavrada no 2º Ofício de São Gonçalo (Livro 309, fls. 44v, em 19/02/1976). Área total de 32.203,00 m², lote de terra sem aparência de uso ou habitação permanente, com vegetação e benfeitorias em alvenaria abandonadas/mau estado, em área urbana asfaltada com água, luz e transporte coletivo próximo. Testada de 65,05m para a Estrada do Malafaia; lado direito com quinhão de Galbilicio Bertholet Álvares (385,00m); fundos com José Azevedo (229,00m); e lado esquerdo com Dr. Edésio da Silveira por linha quebrada (52,00m e 162,00m). Avaliado judicialmente em R$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais). **Valor da Avaliação Atualizado (100%): R$ 1.615.120,32.**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2213
Carimbado Eletronicamente

DOS DÉBITOS DO IMÓVEL Consta penhora decorrente deste processo (Ofício nº 271/2025/OF, prenotação nº 198.434).

Conforme informado pelo Cartório do 4º Ofício de Justiça de São Gonçalo no Ofício nº 452/2025 (fls. 2151), o imóvel penhorado (Transcrição nº 23.408 / Inscrição Municipal nº 854493) não mais pertence à 3ª Circunscrição Imobiliária, mas sim à 4ª Circunscrição Imobiliária (Cartório do 6º Ofício de São Gonçalo), por força da Resolução nº 01/70 do COJ/RJ. A prenotação nº 198.434 realizada perante o 4º Ofício é de natureza provisória e sujeita a cancelamento peremptório após o decurso de 6 (seis) meses (art. 1.120, § 6º, da CNCGJ/RJ).

Será expedido mandado/ofício judicial de averbação da penhora direcionado expressamente ao Cartório do 6º Ofício de São Gonçalo (4ª Circunscrição), fazendo constar a concessão do benefício da Gratuidade de Justiça deferida à Exequente (conforme pleiteado às fls. 2156), a fim de viabilizar o ato registral sem óbice de emolumentos e conferir publicidade erga omnes, garantindo a eficácia do registro da futura Carta de Arrematação.

1. **IPTU – <u>Será enviada notificação para a prefeitura apresentar o valor exato do débito.</u>**

2. **TAXA DE INCÊNDIO – <u>Será enviada notificação para o FUNESBOM apresentar o valor exato do débito.</u>**

Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza Propter Rem serão sub rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência legal nos termos do art. 130 do CTN, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908 § 1º do Código de Processo Civil, sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado.

CONDIÇÕES DE VENDA : O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, podendo haver sua exclusão do leilão a

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2214
Carimbado Eletronicamente

qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações do bem oferecido no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO: O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão online devem se cadastrar no site da leiloeira **(www.fernandafreireleiloes.com.br)** e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. DO PAGAMENTO À VISTA: Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, está autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 3 (três) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão do leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante.DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do CPC) : Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de **50% da avaliação.** A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: fernandafreireleiloes@gmail.com, e anexada nos autos, ou ofertadas diretamente na plataforma. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado; DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE: Após a oferta de lance, fica vedada

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2215
Carimbado Eletronicamente

a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo. (art. 895, DA COMISSÃO DA LEILOEIRA E DE SEU PAGAMENTO: §7º, do CPC). Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail. Faço constar que em caso de acordo ou remição caberá o executado o pagamento da comissão da leiloeira no percentual de 2,5% (dois e meio) por cento sobre o valor da avaliação. DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado por intermédio de seu Representante Legal intimados pelo presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC . Dado e passado, Rio de Janeiro, aos (30) Trinta dias do mês de Setembro de dois mil e vinte e seis. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido pela **Sra. Leiloeira Pública Fernanda Freire**, e pela **Dra. Barbara Alves Xavier, Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São Gonçalo – RJ**