PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARUAMA
AV. GETULIO VARGAS 59 CENTRO – ARARUAMA - RJ
Tel.: (22) 2665-9225 - E-mail: ara02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA, MOVIDA POR CONDOMINIO LAGOA AZUL I em face de ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS ALVES DA SILVA E ESPÓLIO DE VILMA DA CUNHA SILVA - PROCESSO Nº 0002247-65.2015.8.19.0052, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **ANNA KARINA GUIMARAES FRANCISCONI** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS ALVES DA SILVA E ESPÓLIO DE VILMA DA CUNHA SILVA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE:** O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência do **Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 24/11/2026 às 15:30h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 26/11/2026 às 15:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO: **BEM PENHORADO Fls. 156 / AVALIADO FLS. 181: CASA N° 09, QUADRA 02, CONDOMÍNIO LAGOA AZUL I, NA ESTRADA DE BOA VISTA, N° 115 – TRÊS VENDAS – ARARUAMA/RJ. IMÓVEL REGISTRADO NO2º RGI DE ARARUAMA SOB O Nº 42.990 E NA PREFEITURA SOB O Nº 1.09.75.002.0009.00.** Ao vinte e cinco dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro, nos autos do processo em epígrafe, após as formalidades legais, PROCEDI A AVALIAÇÃO do seguinte bem: Casa nº 09, Quadra 02, do Condomínio Lagoa Azul I, situado na Estrada de Boa Vista, nº 115, Três Vendas, feita em alvenaria e laje, contendo dois quartos, sala, cozinha e banheiro, encontrando-se em mau estado de conservação, necessitando de reparos para a correção de infiltrações, pintura e modernização. O imóvel é pequeno, sem quintal, está situado em região distante do centro comercial do Município; possui testada para rua interna do condomínio calçada; é abastecido pelos serviços de iluminação pública, água e coleta de lixo. **AVALIO O BEM SUPRA EM R$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais).**

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que constam as seguintes informações na matricula do imóvel: DESCRIÇÃO DO RGI: Lote de nº 09 da quadra de nº 2, do CONDOMINIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OPULAR, situado em Venda Grande, zona urbana do primeiro distrito desde municipio de Araruama, com área de 70,00m²; medindo 7,00m de frente para a rua

D, com acesso pela área verde; 7,00m de fundos confrontando com parte dos lotes nº 19 e 20; pelo lado esquerdo , 10,00m confrontando com o lote 08, e pelo lado direito 10,00m confrontandoo com o lote 10, que corresponde a fração ideal de 1/104 da área de terras situada no lugar de Venda Grande, com 13.356,00m²; REGISTRO ANTERIOR no livro 2, na matricula 9.243, às fls 9.318, neste registro; R-1 - PROPRIEDADE: Consta a compra e venda do imóvel em favor de LUIZ CARLOS ALVES DA SILVA.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Ciente aos interessados que constam as seguintes informações nos autos do processo: Réus citados/intimados da ação às fls.: 128/129; Pedido/indicação da penhora às fls.: 137; Deferimento da penhora às fls.: 139; Termo da penhora às fls.: 156.

DAS ADVERTÊNCIAS: 1 - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2 -** O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3 –** As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4 -** Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. **5 -** Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6 -** Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7 -** Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 50% (cinquenta por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC)**. 4.** O arrematante deverá

pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCPC. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: 1 - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de Brasília. **2 -** Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandro da Silva Lacerda. **3 -** O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico, habilitando-se no referido leilão. **4 -** Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5 -** A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6 -** Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, 40/4° andar – Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº **0002247-65.2015.8.19.0052**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, **ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS ALVES DA SILVA E ESPÓLIO DE VILMA DA CUNHA SILVA) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMPRA-SE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 21 de setembro de 2026. (ass.) **ANNA KARINA GUIMARAES FRANCISCONI** – Juiz de Direito.

860