



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2ª Vara Cível da Comarca de Resende
Av. Rita Maria Ferreira da Rocha, 517, Jardim Jalisco -
Resende – RJ - CEP: 27510-060
Tel.: (24) 3358-9625 - E-mail: res02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS / CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JARDIM JALISCO em face de LUIS CARLOS MACHADO - PROCESSO Nº0011351-63.2019.8.19.0045, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **HINDENBURG KOHLER BRASIL CABRAL PINTO DA SILVA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **LUIS CARLOS MACHADO** - 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 24/03/2026 às 13:30h 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 26/03/2026 às 13:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO Fls. 176 / AVALIADO FLS. 324: APARTAMENTO 805, SITUADO NA RUA MAURO CESAR DO NASCIMENTO, Nº 221 – JARDIM JALISCO – RESENDE/RJ. (IPTU C/ 63m²). Fls.: 30 - RGI MATRÍCULA: 14561 - CARTÓRIO: 2º RGI. Fls.: 188 - IPTU INSCRIÇÃO: 34573. LAUDO DE AVALIAÇÃO: Em cumprimento a este r. mandado, diligenciei no endereço indicado e ali Procedi a Avaliação do imóvel, o qual se trata de um apartamento localizado no Condomínio Jardim Jalisco, unidade 805. A unidade de 63, 00 m2 é composto por 2 quartos, um banheiro, sala e cozinha e banheirinho de serviço. A cozinha possui uma pia em granito, piso em cerâmica, imitação de madeira. As paredes em alvenaria, com um grafiato em uma das paredes da sala. Janelas com grade de alumínio banheiro social com box em vidro, quarto menor, em paredes de alvenaria, quarto de casal com sanca no teto. Os azulejos do banheiro estão com estufamento, com possibilidade de se soltarem. Há vestígios de infiltração no teto. O apartamento necessita, aparentemente, de reparos básicos e renovação de pintura. Após a visita ao imóvel, procedi uma busca por imóveis similares e encontrei valores que variam entre, 255.000,00 para apartamento de 57m2. Outra unidade de 65m2 no valor de 320.000,00 e uma terceira amostra de 60m2 no valor de 270.00,00. Diante das condições atuais do imóvel avaliando em comparação com as amostras encontradas, aquele, está em condições inferiores às amostras. Razão pela qual, avalio este imóvel em R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais). E para constar e produzir os efeitos legais, expedi o presente Auto de Avaliação, que vai por esta Oja assinado.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: 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: Cientes os interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: MATRÍCULA 14561 DATA 09/07/91 IMÓVEL: APARTAMENTO nº "805"(Fte) do "Edifício Jardim Jalisco", situado à rua Projetada nº 221, zona urbana do 1º distrito deste Município, com a área privativa de 63,00m², área comum de 42,11m², área total de 105,11m² e a respectiva fração ideal de terreno de 0,00957738; edificado no imóvel designado por Gleba 1-A = (oriunda do desmembramento da Gleba 4) à rua João Ferreira Pinto, 1º distrito deste Município, com a área de 6.000,00m² (de formato triangular) medindo 135,00m de frente para a rua Projetada, 161,64m nos fundos com Manoel Teixeira Ramos e terrenos diversos; 88,69m do lado direito confrontando com a Gleba I. PROPRIETÁRIO: COOPERATIVA HABITACIONAL DE INTEGRAÇÃO SOCIAL DO RIO DE JANEIRO-CHIS- RIO, com sede e foro na cidade do Rio Janeiro, a rua do Acre nº 83/1105, inscrita no CGC/MF sob o nº 30.260.541/0001-10. REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, matrícula nº 1-13535, desta 1a. Circunscrição Imobiliária. Dou fé. O Oficial. REGISTRO 1-14561 DATA 11/12/91 COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: CHIS-RIO, acima qualificada. ADQUIRENTE: SANDRA MASSETI, brasileira, separada judicialmente, gerente adm. cart. de ident. nº 850.193-IPF e CIC nº 743.915.777-04, residente nesta cidade. TÍTULO: Instrumento Particular da CEF, datado de 1º/08/91. VALOR: CR\$11.760.296,93. Dou fé. O Oficial. REGISTRO 2-14561 DATA 11/12/91 1ª E ESPECIAL HIPOTECA. DEVEDORA: SANDRA MASSETTI, acima qualificada. CREDORA: CEF, Instituição financeira, inscrita no CGC/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. TÍTULO: O mesmo acima descrito. VALOR: CR\$11.407.488,02, que serão pagos em 240 meses, a taxa anual nominal de juros de 9,90% e efetiva de 10,3617%, sob o plano de reajuste - PES-CP/SFA, vencendo-se à primeira prestação 30 dias após a data de assinatura deste contrato. Dou fé. O Oficial. R - 3 - 14.561 - TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado de 28/04/2003, expedido pelo Cartório da Dívida Ativa da Comarca desta cidade, extraído dos autos da Execução Fiscal (Processo nº 3519/01), movida pelo Município de Resende contra Sandra Massetti, contendo auto de penhora, avaliação e depósito de 26/05/2003, protocolado sob o nº 57.402, em 04/06/2003. VALOR: R\$1.535,00. DEVEDORA: Sandra Massetti, já qualificada no ato R-1. CREDOR: Município de Resende. Resende, 05/06/2003. R – 5 – 14.561- Data: 09/06/2025 – TÍTULO: Penhora FORMA DO TÍTULO: Ofício nº 289/2025/OF expedido pela 2ª Vara Cível da Comarca desta cidade, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais, Processo nº0011351-63.2019.8.19.0045, movida por Condomínio do Edifício Jardim Jalisco, em face de Luis Carlos Machado e outro, contendo Termo de Penhora de 19/09/2022, funcionando como depositário Luis Carlos Machado, protocolados sob o nº 119.544, em 05/06/2025. VALOR DO DÉBITO R\$17.484,84. DEVEDOR: LUIS CARLOS MACHADO, consta no Ofício que a proprietária, SANDRA MASSETTI, tomou ciência e não se opôs a penhora. CREDOR: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JARDIM JALISCO. Feita consulta(s) na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, de resultado(s) negativo(s), na forma do Provimento Nº 29/2015, de 13/05/2015, do CNJ, Código Hash: g2mhwa1a08, emitida em 09/06/2025. Certifico e dou fé.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Pedido/indicação da penhora às fls.: 128. Deferimento da penhora às fls.: 143. Termo da penhora às fls.: 176. Certidão da penhora às fls.: 179. Intimação para ciência da penhora às fls.: 147, 271.

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. 7.1. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa.

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 30% trinta 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. Alexandre 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, nº 40 - 4º 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 **0011351-63.2019.8.19.0045**.

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) **(LUIS CARLOS MACHADO)** 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. **CUMPRASE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 03 de fevereiro de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **HINDENBURG KOHLER BRASIL CABRAL PINTO DA SILVA** – Juiz de Direito.