



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 / Despesas Condominiais, MOVIDA POR CONDOMINO SÃO JOSE DALDEIA em face de ANDRE LUIZ MENEZES THEODORO; LOURDES LOPES DE SOUZA - PROCESSO Nº 0002283-44.2014.8.19.0052, 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) - **ANDRE LUIZ MENEZES THEODORO; LOURDES LOPES DE SOUZA** - 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 27/04/2026 às 11:00h 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 29/04/2026 às 11:00h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO Fls. 188 / AVALIADO FLS. 173/175: PRÉDIO RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA TRAVESSA TEFÉ, LOTE 9E DA QUADRA IX DO CONDOMÍNIO SÃO JOSÉ D'ALDEIA – BANANEIRAS – ARARUAMA/RJ. (IPTU: TERRENO C/ 450m² - CONSTRUÇÃO C/ 239,96m²). Fls.: 5, 29 - RGI MATRÍCULA: 30577 - CARTÓRIO: 2º. Fls.: 175 - IPTU INSCRIÇÃO: 9920. Descrição do laudo: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL: AO CONDOMÍNIO SÃO JOSÉ DA ALDEIA: ENDEREÇO DO IMÓVEL: Travessa Tefé, Lote 9E da Q-IX - Bananeiras - Araruama - RJ - Condomínio São José d Aldeia. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: MATRÍCULA 30577 do Cartório 2º Ofício de Araruama. DATA DA VISTORIA: 02/06/2023. DIMENSÕES: Terreno de 450,00 m², área construída de 239,00 m². VALOR ESTIMADO PARA VENDA EM 2023 - R\$ 550.000,00.

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: IMÓVEL: Fração ideal de 450,00/151.190,75, que corresponde ao uso exclusivo do lote 9-E, desmembrado do lote 9 da Quadra nº 9, do Condomínio / São José D'Aldeia, sito em Bananeiras, em zona urbana do primeiro / distrito deste Município de Araruama, medindo 15,00m de frente para a rua de circulação que dá acesso a rua "A", igual largura nos/fundos com o lote 08 já desmembrado, por 30,00m do lado direito / com o lote 9-C, é 30,00m do lado esquerdo com o lote 9-G. - REGISTRO ANTERIOR no livro 2, na met. 14.832 as fls.15.079, e desmembramento sob o nºAv-3, na mesma matrícula, neste registro. -PROPRIETÁRIA: PETRUCCELLI

ENGENHARIA INDUSTRIA E COMERCIO LIMITADA, com sede na / Av. Venezuela, 131, sala 904/5, Rio de Janeiro, inscrito no CGC nº. 34.184.366/0001-80. O referido é verdade e dou fé. R.6.30.577.-Nos termos da escritura de compra e venda, lavrada pelo tabelião do cartório do 7º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, no livro 3113, as fls.172/3, ato 102, em 8 de outubro de /1993, o imóvel constante da presente matrícula, e do Av-1/2, foram/ adquiridos por LOURDES LOPES DE SOUZA, brasileira, viúva, do lar, residente na rua Os Sinos nº 320, aptº106-I. Governador, identidade 2.533.988, do IFP de 8-9-77, e CPF nº 018.435.007/79; por compra feita a // LUIZ CAVALCANTI SOTERO E S/M MIRYAM LESSA SOTERO, já qualificados; pelo valor de CR\$5.500.000,00, pagos quitado. - SEM CONDIÇÕES. Foi-me / apresentado o imposto de transmissão inter-vivos, recolhido ao Banerj em 27-10-93, no valor de CR\$150.000,00, e através da guia 246493, que fica arquivada neste registro, para os fins de direito. Emols CR\$20.139,72 (tabela VI, ato 1, letra z) autenticação mecânica nº138,/ recolhidos no Banerj em 28-10-93, o DARJ Lei 713/83, foi recolhido/ ao Banerj em 28-10-93, aut.mec.162. O referido é verdade e dou fé.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes os interessados que constam as seguintes informações nos autos: Réu citado da ação às fls.: 53/54. Sentença consta às fls.: 68, 76. Intimado da Execução às fls.: 78. Pedido/indicação da penhora às fls.: 157. Deferimento da penhora às fls.: 161. Termo da penhora às fls.: 188. Intimação para ciência da penhora às fls.: 161, 176/178, 207/208.

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 25% (vinte e cinco 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 NCCP 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 NCCP. **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, 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 **0002283-44.2014.8.19.0052**.

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) (ANDRE LUIZ MENEZES THEODORO; LOURDES LOPES DE SOUZA) 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 10 de março de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **ANNA KARINA GUIMARAES FRANCISCONI** – Juiz de Direito.