



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI
Rua Visconde de Sepetiba, 519, 9º andar, Centro - Niterói/RJ
Tel.: (21) 3002-4248- E-mail: nit08vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, MOVIDA POR CARLOS EDUARDO CAMINHA GARIBE em face de DIRECIONAL ENGENHARIA E ADMINISTRACAO LTDA - PROCESSO Nº0001845-86.2005.8.19.0002 (2005.002.002295-3), na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **RAFAEL REZENDE DAS CHAGAS** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **DIRECIONAL ENGENHARIA E ADMINISTRACAO LTDA** - 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 14:30h 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 14:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO Fls. 679 / AVALIADO FLS. 815: TERRENO SEM NÚMERO (LOCALIZADO ENTRE OS PRÉDIOS 05 E 37), SITUADO NA RUA DESEMBARGADOR ITABAIANA DE OLIVEIRA - ZÉ GAROTO - SÃO GONÇALO/RJ. RGI MATRÍCULA: 16.538 - CARTÓRIO: 2º RGI/SG. IPTU INSCRIÇÃO: 345035000. LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel designado como Rua Desembargador Itabaiana de Oliveira, Bairro Zé Garoto, situado em zona urbana do 4º Distrito deste Município de São Gonçalo; cujas descrições e características são as constantes do Cartório do 2º Ofício da 1ª Circunscrição sob a matrícula nº 16.538 localizado entre os prédios nºs: 05 e 37 da referida rua, constante de um lote de terreno plano totalmente murado com uma obra inacabada com duas lajes e várias colunas, com uma parte subterrânea que se encontra totalmente inundada, situando-se próximo ao comércio local, AVALIO o imóvel acima descrito no valor de R\$400.000,00(quatrocentos mil reais). Com base na Unidade Fiscal de Referência do Estado do Rio de Janeiro (UFIR-RJ), fixada para o exercício de 2026 pela Resolução SEFAZ nº 746/2024, no valor de R\$ 4,9604, o montante atualizado corresponde a: R\$535.492,40 (quinhentos e trinta e cinco mil quatrocentos e noventa e dois reais e quarenta centavos). Mantêm-se inalteradas as demais condições e características constantes do auto de avaliação original.

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: CONSTITUÍDO PELO LOTE DE TERRENO, SITUADO À RUA DESEMBARGADOR ITABAIANA DE OLIVEIRA, ZÉ GAROTO, NO 4º DISTRITO DESTA MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO, QUE MEDE 18,95 MS DE LARGURA NA FRENTE PELA DITA RUA; 18,90MS DE LARGURA NOS FUNDOS COM TERRENO DE JOSÉ ALVES DE AZEVEDO NETO;

POR 31,55MS DO LADO DIREITO COM OS IMÓVEIS, N.ºS 05, 64 E 74 E DO LADO ESQUERDO 24,30MS, COM O IMÓVEL N.º 37, COM A ÁREA DE 528,48MS2. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: N.º 11500, FLS. 03, L.º 2Aj E 12399, FLS. 03, L.º 2AM. R.1 EM 04 DE OUTUBRO DE 1984.

PROPRIETÁRIO: JOSÉ NORBERTO DE FRANCISCO, BRASILEIRO, SOLTEIRO, MAIOR, FUNCIONÁRIO PÚBLICO ESTADUAL, RESIDENTE À RUA DR. ITABAIANA DE OLIVEIRA, N.º 39, IDENT. N.º 444.394 – IPF, EM 17/09/68 E CPF: 014.072.957.72. TRANSMITENTE: CONSTRUTORA S. J. LIMITADA, COM SEDE À RUA DESEMBARGADOR ITABAIANA DE OLIVEIRA, N.º 05 - GRUPO 502/05, CGC: 29.562.659/0001-13, REPRESENTADA POR SEU SÓCIO BADI ZAMEN GABRIEL. TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA: ESCRITURA LAVRADA NESTAS NOTAS, L.º 561, FLS.40, EM 30 DE JANEIRO DE 1984. VALOR: CR\$. 10.000.000,00. R.2 EM 02 DE JULHO DE 1997. PROPRIETÁRIO: A FIRMA DIRECIONAL CONSTRUÇÕES LTDA, COM SEDE À RUA LUIZ LEOPOLDO FERNANDES PINHEIRO, N.º 551, S/1.111 - NITERÓI, CGC: N.º 31.200.595/0001-52. TRANSMITENTE: JOSÉ NORBERTO DE FRANCISCO, BRASILEIRO, SOLTEIRO, MAIOR, FUNCIONÁRIO ESTADUAL, CIC: 014.072.957-72 E IDENT. N.º 444.394 — IFP, EM 17/09/68, RESIDENTE NA RUA DR. AIRES ITABAIANA DE OLIVEIRA, N.º 39, SÃO GONÇALO. TÍTULO: PROMESSA DE COMPRA E VENDA. FORMA: ESCRITURA LAVRADA NESTAS NOTAS, L.º 784, FLS. 55/56, EM 20 DE JUNHO DE 1997. VALOR: R\$ 22.667,74. AV7-PRNT(93651-78-1C)-DESAPROPRIAÇÃO - POR DECRETO N.º 284/2011, PUBLICADO NO JORNAL O SÃO GONÇALO, EM 08 DE AGOSTO DE 2011, INSTRUÍDA DE OFÍCIO DE 05/08/2011, PASSADO ELA PMSG E ASSINADA PELA PREFEITA PARECIDA PANISSET, AVERBA-SE: A DESAPROPRIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO S/N.º DA RUA DESEMBARGADOR ITABAIANA DE LIVEIRA, BAIRRO ZÉ GAROTO, OBJETO DESTA MATRÍCULA. SÃO GONÇALO, 05 DE SETEMBRO DE 2011. R8-PRNT(99607-187-1C)-PENHORA - POR TERMO DE PENHORA, DATADO DE 06/03/2013, PROCESSO N.º 0001845-86.2005.8.19.0002(2005.002.002.002295-3) DISTRIBUIDO EM 28/01/2005, ASSINADO PELO MM, JUIZA DR.º BEATRIZ PRESTES PANJOTA, PASSADO PELA TITULAR DO CARTÓRIO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI, DR.ª TEREZINHA PACHECO FABBRI PERRUPATO, MATR. 01/21407, NOS TERMOS DO ART.º 659, PARÁGRAFO 4º DO CPC, EM QUE SÃO PARTES, DE UM LADO COMO AUTOR: CARLOS EDUARDO CAMINHA GARIBE; E DO OUTRO LADO COMO RÉUS: DIRECIONAL ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO LTDA E ALEXANDRE LUIZ MARROCO DO AMARAL, FICA PENHORADO O IMÓVEL TERRENO SITUADO À RUA DESEMBARGADOR ITABAIANA DE OLIVEIRA, ZÉ GAROTO, 4º DISTRITO, SÃO GONÇALO, 25 DE JULHO DE 2013.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes os interessados que constam as seguintes informações nos autos: Pedido/indicação da penhora às fls.: 657. Deferimento da penhora às fls.: 661. Termo da penhora às fls.: 679. Certidão da penhora às fls.: 680.

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 **0001845-86.2005.8.19.0002 (2005.002.002295-3)**.

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) (DIRECIONAL ENGENHARIA E ADMINISTRACAO LTDA) 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 22 de janeiro de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **RAFAEL REZENDE DAS CHAGAS** – Juiz de Direito.