



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ/RJ
RUA 12 DE FEVEREIRO S/N BANGU -C.E.P.: 21810-050 - RJ
Tel.: (21) 3338-2115 - E-mail: ban03vciv@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 de Cotas Condominiais, MOVIDA POR CONDOMINIO RESIDENCIAL CORAL PARK em face de CARLOS ALBERTO FIUZA SANTOS - PROCESSO Nº 0029039-80.2014.8.19.0023, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **RAFAEL LEAO E SOUZA 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) - **CARLOS ALBERTO FIUZA SANTOS** - 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 10/03/2026 às 11:30h 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 12/03/2026 às 11:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO Fls. 186 / AVALIADO FLS. 273: CASA Nº 52 DO "CONDOMINIO RESIDENCIAL CORAL PARK", LOCALIZADA NA ESTRADA DO CHALET, S/Nº - ALDEIA DA PRATA (MANILHA) – ITABORAÍ/RJ. Fls.: - RGI MATRÍCULA: 52602 - CARTÓRIO: 1º RGI Itaboraí. Descrição do laudo: Aos oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois, em cumprimento ao r. mandado expedido por este d. Juízo, procedi à penhora e avaliação do seguinte bem: LOTE DE TERRENO: Fração n. 52 com área de utilização exclusiva de 187,50m², medindo 7,50m de frente para a Rua Particular; 7,50m de fundos com a área Belarmina Vieira; 25m do lado direito com a fração nº 51; e 25m do lado esquerdo com a fração nº 53. A referida Fração nº 52 é parte integrante do Condomínio Residencial Coral Park situado à Estrada do Chalet, nº 110 em Manilha - expansão da zona urbana do 3º Distrito deste Município, de propriedade de Coral Park Empreendimentos Ltda inscrita no CNPJ sob o nº 07.495.557/0001-90, transcrito no Livro de Registro de Imóveis da 2º Circunscrição de Itaboraí - Anexo ao Serviço Notrial do 1º Ofício, matrícula nº 47,285, ficha 1, conforme certidão acostada às fls. 173/174. BENFEITORIA: Edificação com características de uso residencial familiar com um pavimento com área total construída de 42 m² em alvenaria com reboco, coberta por telha de fibrocimento ondulada, contendo os seguintes cômodos: (1) uma sala, (01) um quarto, (01) um banheiro e, (01) uma cozinha. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL: situado dentro de Condomínio, em logradouro com pavimentação asfáltica, com serviço de água encanada, esgoto e iluminação pública, transporte público e comércio próximos. VALOR: Considerando as características físicas do imóvel, dimensão, localização, valor de mercado e fator econômico, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, estimo o valor total em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta

mil reais), sendo 75% (trinta por cento) deste valor correspondente à fração ideal da unidade 52 e 25% (setenta por cento), correspondente ao valor da benfeitoria. E para constar e surtir os efeitos legais, após cientificar CARLOS ALBERTO FUIZA SANTOS de sua condição de depositário do bem por determinação judicial e, intimá-lo para oferecer impugnação no prazo legal, lavrei o presente Auto de Penhora e Avaliação, que vai devidamente por mim 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 o imóvel é foreiro a Municipalidade de Itaboraí. Cientes os interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: IMÓVEL: Fração nº 52 do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CORAL PARK" com fração ideal de 0,0110678/23.732,00m² e respectivo terreno incluindo coisas e partes comuns da área de terras foreira a Prefeitura Municipal de Itaboraí com a superfície de 23.732,00m², na estrada do Chalet, s/nº, em Aldeia Velha, expansão da zona urbana do 3º distrito deste município, que assim se descreve e se caracteriza: 65,50m de frente para a referida Estrada do Chalet, em dois segmentos, sendo um de 45,00m na direção 74º50'SE, e outro de 20,50m na direção de 77º10'NE; 63,21m na linha dos fundos entre dois marcos de pedra, confrontando com terras de João da Silva e Souza ou sucessores, no rumo de 58º10'NE; 408,35m da frente aos fundos pelo lado esquerdo, por uma linha reta em confrontação com terras de Belarmina Vieira ou sucessores, no rumo de 73º30'NO; e de extensão pelo lado direito, também da frente aos fundos, a confrontação é feita da seguinte maneira: primeiro por uma linha paralela à do lado esquerdo com 111,91m, nos quatro segmentos de 24,00m, 25,00m, 29,37m e 33,54m, confrontando respectivamente com Hercília, Waldomiro, Merêncio e Barnabi Pereira Vieira ou sucessores, a seguir fazendo um ângulo de 90º mais uma linha de 14,00m no rumo de 76º30'NE, confrontando com terras de Barnabi Pereira Vieira ou sucessores, até encontrar terras de Cidonio Vieira ou sucessores, por último com terras do mesmo Cidonio Vieira ou sucessores, a confrontação é feita em dois segmentos a saber: o 1º de 41,74m no rumo 6º 62'17"NE e outro de 215,52m no rumo de 13º30'NO, até encontrar a linha dos fundos. Fração essa que corresponderá a CASA nº 52 a ser construída com 70,29m². Área de utilização exclusiva de 187,50m², medindo 7,50m de frente para a Rua Particular; 7,50m de fundos com a área Belarmina Vieira; 25,00m do lado direito com a fração nº 51; e 25,00m do lado esquerdo com a fração nº 53. PROPRIETÁRIA: CORAL PARK EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.495.557/0001-90, com sede à Rua José Clemente, 21, sala 304, parte Centro, Niterói/RJ. FORMA DE AQUISIÇÃO: Imóvel adquirido de Orlando Silva e sua mulher, nos termos da escritura pública de compra e venda datada de 22/07/2005, lavrada às fls. 177 do livro 482, ato 65, nas Notas do 15º Ofício de Niterói/RJ. REGISTRO: nº 05, Matrícula nº 22.984, folha 072, livro 2-AZ, em 20/12/2005. Averbação nº 06 (cadastro da PMI), na mesma matrícula, em 27/01/2006 e averbação nº 08 (localização de zoneamento distrital), na mesma matrícula de nº 22.984, ficha 002, em 04/01/2013, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí/RJ. Incorporação registrada sob o nº 07 na matrícula 22.984, folha 072 do livro 2-AZ com continuação a folha 283 do livro 2-DG, em 27/01/2006 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição deste Município. E

reproduzida na matrícula nº 47.285, ficha 001, em 01/02/2013, e Averbação nº 02 (alteração de sede), na mesma matrícula nº 47.285, em 08/12/2020, deste RI. R.01-Mat.52.602. (Prot.77.246 de 22/10/2021). Data: 22 de novembro de 2021. PENHORA. Certifico e dou fé que, conforme Termo de Penhora, expedido em 05/10/2021, assinado eletronicamente pelo MM. Juiz Titular Dr. Rubens Soares Sa Viana Junior da 3ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí/RJ - Processo nº 0029039-80.2014.8.19.0023 - Distribuído em 17/10/2014 - Classe/Assunto: Procedimento Sumário (Cadastro ou Convolação até 17/03/2016) — Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício, em que consta como Autor: Condomínio Residencial Coral Park e como Réu: Carlos Alberto Fiuza Santos, o direito e ação do imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado para garantia da Execução. Valor da execução: R\$39.310,93. Emolumentos pagos pelo recibo nº 26.096 - sendo: Prenotação: R\$33,55 = R\$23,80 (Tab.20.4 - nº 03); R\$4,76 (FETJ); R\$1,19 (FUNDPERJ); R\$1,19 (FUNPERJ); R\$0,95 (FUNARPEN); R\$0,47 (PMCMV); e R\$1,19 (ISS); e Registro: R\$702,02 = R\$486,44 (Tab.20.1 - nº 01); R\$11,63 (Tab.16 - nº 04); R\$99,61 (FETJ); R\$24,90 (FUNDPERJ); R\$24,90 (FUNPERJ); R\$19,92 (FUNARPEN); R\$9,72 (PMCMV) e R\$24,90 (ISS). Base de cálculo: R\$39.310,53.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes os interessados que constam as seguintes informações nos autos: Réu citado da ação às fls.: 52/53. Sentença consta às fls.: 55. Intimado da Execução às fls.: 184. Pedido/indicação da penhora às fls.: 147/148. Deferimento da penhora às fls.: 181 – FRAÇÃO DO BEM: 100%. Termo da penhora às fls.: 186. Certidão da penhora às fls.: 187. Intimação para ciência da penhora às fls.: 272.

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 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 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 **0029039-80.2014.8.19.0023**.

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) (CARLOS ALBERTO FIUZA SANTOS) 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 13 de janeiro de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **RAFAEL LEAO E SOUZA DA SILVA** – Juiz de Direito.