



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS
GOYTACAZES
AV. 15 DE NOVEMBRO, 289, CENTRO, CEP: 28035-100 - RJ
Tel.: (22) 2737-9731 - E-mail: cam01vciv@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 PINHO VILAS NOVAS CONSTRUTORA LTDA em face de KARINA VIEIRA TAVARES; ILMA VIEIRA TAVARES - PROCESSO Nº 0041842-93.2012.8.19.0014, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **ERON SIMAS DOS SANTOS** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **KARINA VIEIRA TAVARES; ILMA VIEIRA TAVARES** - 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 14:00h 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 12/03/2026 às 14:00h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO Fls. 802 / AVALIADO FLS. 829: DIREITOS AQUISITIVOS DO Apartamento 502 “Edifício Residencial San Diego”, situado na rua Conselheiro José Fernandes nº 371 - Campos dos Goytacazes/RJ. Fls.: 665 - RGI MATRÍCULA: 1151 - CARTÓRIO: 7º Campos. Fls.: 815 - IPTU INSCRIÇÃO: 0000172751. Descrição do Laudo: Apartamento nº 502 “Edifício Residencial San Diego”, situado na rua Conselheiro José Fernandes nº 371, nesta cidade de Campos dos Goytacazes/RJ, no 1º subdistrito, do 1º distrito Municipal, área privativa real de 128,550m², vaga real 24,000m², área de uso comum de 56,895m², área total real de 209,44m² e fração ideal de 0,021091, com direito a duas vagas de garagem, com todas as suas instalações, dependências, benfeitorias, acessórios, pertences e respectivo terreno próprio medindo 26,40m de largura por 58,00m de comprimento, confrontando-se pela frente com a referida rua Conselheiro José Fernandes, por um lado, com o prédio nº 365, pertencente a Albano da Anunciação Seixas, pelo outro lado com o prédio nº 377 pertencente a Aluizio Maciel Pinheiro e pelos fundos com quem de direito, inscrito na PMCG sob o nº 172.761 e código de logradouro 002682. Registrado no 7º Ofício da Comarca de Campos dos Goytacazes, livro 2-D de registro, a fls. 027, matrícula 1.151, sob o nº .AV.04. O imóvel possui a seguinte configuração e estado: apartamento de 3 quartos, sendo 1 suíte e, mais um cômodo reversível transformado também em quarto, 3 banheiros, 1 social, outro na suíte e um na área de serviço, 2 sacadas (1 na sala e outra pequena no quarto da suíte), cozinha área de serviço; todo de piso porcelanato cinza; teto rebaixado em gesso com sanca; com pintura branca nova; todos os cômodos com plafons; janelas e portas das sacadas de esquadria de alumínio e vidro; armários de marcenaria planejada de madeira na cozinha, em 2 quartos, na área de serviço e banheiro de serviço e na sacada principal, da sala; com duas portas de entradas social e de serviço, em madeira e, as portas do interior do apartamento de madeira pintadas de branco, todas com aspecto de novas;

banheiro social com bancada de mármore, pia sobreposta, vaso acoplado moderno branco e box de vidro, com revestimento nas paredes e piso tipo o da bancada da pia; banheiro da suíte com pia de quartzo branco, vaso acoplado moderno branco e box de vidro, com piso e revestimento nas paredes tipo marmorizado; sacadas com teto em madeira ripada, com cortina de vidro em ambas. O apartamento é bem localizado, situa-se em área nobre e valorizada da cidade de grande movimento de pedestres e de automóveis. Próximo a hospitais, escolas, farmácias, shoppings, bancos e comércios de todo os tipos. O condomínio possui portaria 24h, área de lazer. Próximo também a linha de transporte coletivo, possui canalização de águas pluviais, abastecimento de água, sistema de esgotos sanitários, com rede de iluminação pública, serviço de coleta de lixo. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 1.100.000,000 (um milhão e cem mil reais). E para constar e produzir seus efeitos legais, lavro o presente AUTO que vai assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que contam débitos de IPTU no valor de , débitos de Funesbom no valor de e débitos de condomínio no valor de . 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: CERTIFICA, em virtude de pedido verbal, que revendo em seu poder e Cartório, os Livros de Registros Gerais de Imóveis, Transcrições de Imóveis, Auxiliar, Inscrições Hipotecárias, Registros Diversos e Fichas, nesta 6a Circunscrição Territorial do Registro de Imóveis, que abrange o 1º subdistrito do 1º distrito Municipal, deles a partir de 18 de julho de 1977, até a presente data, consta na matrícula nº. 1.151, fls. 027, do Livro 2-D, sob o nº. AV.04, o lançamento da seguinte unidade: Apartamento nº 502 “Edifício Residencial San Diego”, situado na Rua Conselheiro Jose Fernandes nº. 371, nesta cidade de Campos dos Goytacazes/RJ, no 1º Sub-distrito do 1º distrito Municipal, área privativa real de 128,550 m², vaga real 24,000m², área de uso comum de 56,895m², área total real de 209,44 m² e fração ideal de 0,021091, com direito a duas vagas de garagem, com todas as suas instalações, dependências, benfeitorias, acessórios, pertences e respectivo terreno próprio medindo 26,40m. de largura por 58,00m. de comprimento, confrontando-se pela frente com a referida Rua Conselheiro José Fernandes, por um lado com o prédio nº 365 pertencente a Albano da Anunciação Seixas, pelo outro lado com o prédio nº 377 pertencente a Aluizio Maciel Pinheiro e pelos fundos com quem de direito, inscrito na PMCG sob nº. 172.761 e código logradouro nº. 002682; em nome de PINHO VILAS NOVAS CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ n.º 39.702.733/0001-03. CERTIFICA MAIS, que a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel objeto do pedido, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior 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.: 69/71, 80/81. Sentença consta às fls.: 276, Acórdão 395, 422. Intimado da Execução às fls.: 566/569. Pedido/indicação da penhora às fls.: 661. Deferimento da penhora às

fls.: 668, 687. Termo da penhora às fls.: 763. Intimação para ciência da penhora às fls.: 690/692.

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. 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, 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 **0041842-93.2012.8.19.0014**.

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) (KARINA VIEIRA TAVARES; ILMA VIEIRA TAVARES) 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.) **ERON SIMAS DOS SANTOS** – Juiz de Direito.