

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MACAÉ – ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Rodovia do Petróleo, S/Nº, Km 04 – Virgem Santa – Macaé – RJ
E-mail: mac01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE MONITÓRIA – ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, MOVIDA POR JUSSARA MURTEIRA CELEM GARCIA VIDAL em face de CASA TUBO ELÉTRICA LTDA – PROCESSO Nº 0011934-90.2005.8.19.0028, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **LEONARDO HOSTALACIO NOTINI** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) – **CASA TUBO ELÉTRICA LTDA** – que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA – JUCERJA Nº 103, NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 11/08/2026 às 11h30h 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 13/08/2026 às 11h30h.** 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 BEM A SER LEILOADO: DIREITOS POSSESSÓRIOS/AQUISITIVOS sobre GALPÃO COMERCIAL URBANO situado na Rua José Ribeiro de Castro (Rua Dr. José Ribeiro), nº 169, Centro, Macaé/RJ – CEP: 27.910-040. Área total do terreno: 690,00m². Matrícula nº 895 – 2º Ofício do Registro de Imóveis de Macaé/RJ. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda: nº 01.1.012.0374.0001.

DA AVALIAÇÃO DO BEM: LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 624 – Mandado 144/2026/MND): Avaliador Judicial Luciano Jose Correa – Mat. 010000031922. Diligência realizada em 15/04/2026 às 11h. Laudo: "Cumpre-me informar ao MM. Juízo, em relação à diligência de avaliação, e com intuito de prestar maiores esclarecimentos, que estive no dia 15.4.26, às 11h, no endereço constante no mandado, onde encontrei um imóvel de grandes dimensões e em uma região central da cidade. A avaliação foi baseada no valor encontrado no IPTU do ano de 2026, ou seja, avalio o imóvel em R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais)." Macaé, 02 de maio de 2026.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que informações atualizadas sobre débitos de IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 895 – 2º OFÍCIO DO RGI DE MACAÉ/RJ – CERTIDÃO DE 02/07/2026: Av7-M.895 – INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL – Protocolo 1G nº 77.998 – Data: 17/06/2007 – Ofício nº 471/2007/OF de 04/06/2007 – Processo nº 2004.028.001329-0 – 2ª Vara Cível da Comarca de Macaé – Juiz Dr. Oscar Lattuca. Av9-M.895 – RESTAURAÇÃO da penhora em favor do Estado do Rio de Janeiro (R6) –

Protocolo 1H nº 92790 – 04/03/2011 – Ofício 1280/2010/OF de 17/11/2010 – 2ª Vara Cível – Juiz Dr. André de Souza Brito. CREDOR: ESTADO DO RIO DE JANEIRO – Processo nº 2002.028.010093-4 – 2ª Vara Cível de Macaé. ATIVO – O Estado do Rio de Janeiro deve ser intimado das datas do leilão (art. 889, V CPC). R10-M.895 – PENHORA DO PRESENTE PROCESSO – Protocolo 1J nº 134934 – 12/03/2020 – Executada: CASA TUBO ELÉTRICA LTDA – CNPJ 28.748.283/0001-73 – Exequente: JUSSARA MURTEIRA CELEM GARCIA VIDAL – CPF 916.852.067-00 – Processo nº 0011934-90.2005.8.19.0028 – 1ª Vara Cível de Macaé – Valor da dívida: R\$ 37.451,39.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Termo de Penhora às fls. 373/377 (08/02/2019) – Executada CASA TUBO ELÉTRICA LTDA depositária – imóvel: Rua José Ribeiro de Castro, nº 169, Centro, Macaé/RJ. Penhora registrada no RGI: R10-M.895 – Protocolo 1J nº 134934 – 12/03/2020 – Valor: R\$ 37.451,39. Exequente JUSSARA MURTEIRA CELEM GARCIA VIDAL intimada pelo Portal TJ/RJ – Adv. Paulo Roberto Pascoal Miranda (OAB/RJ 28.421). Executada CASA TUBO ELÉTRICA LTDA intimada pelo Portal TJ/RJ – Adv. Ellen Tatagiba Borges (OAB/RJ 71.775) e Luis Gustavo Louzada dos Santos (OAB/RJ 220.676).

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. De acordo com o disposto no art. 26 da Resolução n. 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil". **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. Ciente os interessados que o leilão eletrônico segue estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ, bem como o Código de Processo Civil vigente.

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% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido no 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 como reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos para o arrematante; Os débitos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o §1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. **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 aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o 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. O leilão eletrônico obedece estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ.

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 **0011934-90.2005.8.19.0028**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma do artigo 887, §2º do CPC e afixado no local de costume, **ficando o(s) Executado(s)/Condômino(s) (CASA TUBO ELÉTRICA LTDA) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, bem como o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 07 de julho de 2026. **LEONARDO HOSTALACIO NOTINI** – Juiz de Direito.

SL 2171 – 1111/2026