

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
45ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
Av. Erasmo Braga, 115, L1, SL 326 a 330 B – Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3133-3681 - E-mail: cap45vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Cumprimento de Sentença (Ação Declaratória c/c Indenizatória por Danos Morais), MOVIDA POR JOSE AUGUSTO VIEGAS CARVALHO e LINDOMARA ROSA FRANCO em face de ESPÓLIO DE PLÍNIO PEIXOTO DE MATTOS e PLINIO GOMES DE MATTOS NETO - PROCESSO Nº 0053554-27.2009.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **MARCIO ALEXANDRE PACHECO 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) - **ESPÓLIO DE PLÍNIO PEIXOTO DE MATTOS e PLINIO GOMES DE MATTOS NETO** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA** – JUCERJA Nº 103, **NA MODALIDADE HÍBRIDA (ELETRÔNICO/ONLINE E PRESENCIAL): Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 27/08/2026 às 12h30h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, que será encerrado no dia 08/09/2026 às 12h30h.** 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. Sendo o leilão realizado **concomitantemente, de forma presencial, no 5º andar do Fórum Central, localizado na Avenida Erasmo Braga, nº 115, próximo ao hall dos elevadores entre as lâminas 1 e 2, Centro, nesta Cidade.**

DO BEM A SER LEILOADO: APARTAMENTO Nº 401, com direito a duas (02) vagas de garagem, do Edifício "LUNGOMARE", situado na Avenida Ary Parreiras, nº 689, Santa Rosa, Niterói/RJ, com fração ideal de 0,02382 do terreno (sendo 0,02076 correspondente ao apartamento e 0,00306 às vagas de garagem), em terreno com área total de 1.014,61m², medindo 22,80m de largura na frente para a Av. Ary Parreiras, 24,39m de largura nos fundos para o lote 416-A da Rua Mario Viana e 43,00m de extensão de frente a fundos por ambos os lados, confrontando pelo lado esquerdo com o nº 691 da Av. Ary Parreiras e pelo lado direito com o nº 687 da mesma avenida. Matrícula nº 19.697 (Ficha nº 001) do 8º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ. Inscrição municipal (IPTU) nº 1.923.978. **AVALIAÇÃO:** conforme Laudo de Avaliação constante às fls. 834/848 dos autos, realizado por meio da Carta Precatória de Avaliação nº 0826798-17.2024.8.19.0002 (Fórum de Niterói), cumprida em 31/03/2025, o imóvel foi avaliado em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

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: Consta da Matrícula nº 19.697 do 8º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ: **R.4** – Compra e Venda de 2002, na qual BREJATUBA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA vendeu o imóvel a IELVA RODRIGUES VALVERDE DE MAGALHÃES e RENATO JOSÉ

GHIPSMANN VALVERDE DE MAGALHÃES, figurando como AGENTE FINANCEIRO a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ 00.360.305/0001-04, Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília/DF), no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH/FGTS); **R.5 – Compra e Venda de 02/06/2004** (Livro 526, fls. 94, do 8º Ofício de Niterói), pela qual os anteriores proprietários venderam o imóvel a PLÍNIO PEIXOTO DE MATTOS.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: O imóvel foi penhorado por decisão de 24/01/2023 (fl. 756), tendo sido lavrado o Termo de Penhora em 24/02/2023 (fl. 769). O executado PLINIO GOMES DE MATTOS NETO foi intimado da penhora e da avaliação, manifestando-se às fls. 879/881. O ESPÓLIO, por sua inventariante, foi igualmente intimado, manifestando-se às fls. 887/888. Tramitam na 1ª Vara Cível da Comarca de Teresópolis/RJ os processos de nº 0009018-95.2016.8.19.0061 (inventário do espólio de Plínio Peixoto de Mattos).

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 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 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 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 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. 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

demaís 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 0053554-27.2009.8.19.0001.

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)/Condôminos(s) (**ESPÓLIO DE PLÍNIO PEIXOTO DE MATTOS e PLÍNIO GOMES DE MATTOS NETO**) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPD, bem como o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Fica, ainda, intimada por este Edital a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de Agente Financeiro constante da R.4 da matrícula do imóvel. Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em **13 de julho de 2026**. **MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA** – Juiz de Direito.

SL 2187 – 1127/2026