

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO GONÇALO/RJ

Rua Dr. Getúlio Vargas, 2512, 4º andar, Santa Catarina – São Gonçalo - RJ

E-mail: sgo04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Cumprimento de Sentença (Cobrança de Cotas Condominiais), MOVIDA POR CONDOMÍNIO PARQUE DAS FLORESTAS em face de VALDIR DE ALMEIDA RODRIGUES e CRISTIANE DANTAS SIMPLÍCIO - PROCESSO Nº 0014305-16.2016.8.19.0004, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **RENATA DE LIMA MACHADO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **VALDIR DE ALMEIDA RODRIGUES e CRISTIANE DANTAS SIMPLÍCIO** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA – (matriculado na JUCERJA sob o número 103), NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: **Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 29/09/2026 às 15h00h** 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 01/10/2026 às 15h00h**. 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: APARTAMENTO Nº 204, BLOCO D, situado na Travessa Uriscina Vargas, nº 61 (também numerado nº 237), Condomínio Parque das Florestas, Alcântara, São Gonçalo/RJ, CEP: 24.452-020. MATRÍCULA Nº 42.472, da 3ª Circunscrição da Comarca de São Gonçalo/RJ. LAUDO DE AVALIAÇÃO (transcrição integral) – Mandado nº 993/2023/MND, Oficial de Justiça Avaliador Marcelo Pereira Mendes, matr. 010000024542: "Ao(s) dia(s) 14 do mês de outubro do ano de 2023, às 08:40, em cumprimento ao Mandado anexo, avalei o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: imóvel: apartamento 204/bloco D, com 02 qtos, sala, cozinha, banheiro e pequena varanda, com direito a uma vaga de garagem de uso comum no estacionamento, situado à Rua Travessa Uriscina Vargas nº 61 – Cond. Parque das Florestas – Alcântara, na cidade de São Gonçalo, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado, conforme cópia de certidão que acompanha o mandado e que faz parte integrante deste auto. Edifício: idade: 1998; ocupação: residencial; tipo de construção: antiga; portaria 24 hs; sem elevador. Apartamento: posição no prédio: frente; estado de conservação: não verificado; área interna/privativa: 58,80 m². Em razão de todo o exposto, avalio o imóvel em R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco 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: Matrícula nº 42.472 – 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ. PROPRIEDADE: R:04-42.472 – Compra e Venda de 03/09/2008 – VALDIR DE ALMEIDA RODRIGUES,

casado sob o regime da comunhão parcial de bens (Lei nº 6.515/77) com DEISIMAR BARCELOS FERNANDES RODRIGUES. PENHORA: R:07-42.472, averbada em 28/02/2025, referente ao processo nº 0014305-16.2016.8.19.0004, em trâmite pela 4ª Vara Cível de São Gonçalo/RJ, movido por CONDOMÍNIO PARQUE DAS FLORESTAS em face de VALDIR DE ALMEIDA RODRIGUES e CRISTIANE DANTAS SIMPLÍCIO.. RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA: AV:06-42.472 – Arrolamento de Bens determinado pela Secretaria da Receita Federal (Ofício nº 515/2012/DRF/NIT/SECAT, Processo RFB nº 15540.720153/2012-89), em nome de VALDIR DE ALMEIDA RODRIGUES.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: DEFERIMENTO DA PENHORA: decisão de 20/07/2020, conforme certidão de fls. 218/221. TERMO DE PENHORA: lavrado em 15/10/2020, no Cartório da 4ª Vara Cível de São Gonçalo/RJ, tendo sido nomeado depositário o próprio executado VALDIR DE ALMEIDA RODRIGUES..

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 CPC 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 como reembolso integral das despesas adiantadas para a 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 eletrônica 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 à 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 0014305-16.2016.8.19.0004.

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) (**VALDIR DE ALMEIDA RODRIGUES, casado sob o regime da comunhão parcial de bens (Lei nº 6.515/77) com DEISIMAR BARCELOS FERNANDES RODRIGUES e CRISTIANE DANTAS SIMPLÍCIO**) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do CPC, 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. Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 10 de agosto de 2026.
RENATA DE LIMA MACHADO – Juiz de Direito.

SL 2202 – 1142/2026