PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO BONITO
Av Antonio Carlos de Souza Guadelupe, s/nº, Green Valley, Rio Bonito – RJ, CEP 28800-000
Tel.: (21) 3634-5130 - E-mail: rbo01vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA Nº 3001434-19.2026.8.19.0046 (PROCESSO PRINCIPAL Nº 0001558-44.2006.8.19.0017 – AÇÃO DE DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE SOCIEDADE – APURAÇÃO DE HAVERES, EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – VARA ÚNICA DE CASIMIRO DE ABREU), MOVIDA POR VALDEMIR MARTINS DA SILVA em face de ESPÓLIO DE ROBERTO FAGGIAN, HAMILTON LEANDRO SALDANHA, JOSÉ WELLINGTON DE ARAÚJO LINS DA SILVA, LONG LIFE CONSULTORIA PLANEJAMENTO E EXECUÇÃO LTDA – ME e LUCAS DA COSTA BASTOS, na forma abaixo:

O Doutor **RODRIGO LEAL MANHÃES DE SÁ** – Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente aos devedores supramencionados – **ESPÓLIO DE ROBERTO FAGGIAN** (na pessoa de sua inventariante CLAUDIA ROBERTA PESSANHA FAGGIAN OLIVEIRA e de seus advogados), **CLAUDIA MARIA PESSANHA FAGGIAN** (cônjuge supérstite, representada pela Defensoria Pública como curadora especial), **HAMILTON LEANDRO SALDANHA**, **JOSÉ WELLINGTON DE ARAÚJO LINS DA SILVA**, **LONG LIFE CONSULTORIA PLANEJAMENTO E EXECUÇÃO LTDA – ME** e **LUCAS DA COSTA BASTOS** – que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA** – Matrícula JUCERJA nº 103, NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: **Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 14/12/2026 às 11h30** 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 16/12/2026 às 11h30**. 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: Prédio misto de 2 (dois) pavimentos, situado na Rua Dr. Mattos, nºs 836 e 836 sobrado, Centro, Rio Bonito/RJ, Matrícula nº 5.558 – 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Bonito/RJ. Inscrições Municipais (IPTU): 01.3.062.0048.001 e 01.3.062.0048.002. **LAUDO DE AVALIAÇÃO – TRANSCRIÇÃO INTEGRAL (fls. 3.306/3.307 do processo principal; Carta Precatória de avaliação nº 31/2025/CP – PJe 0803309-76.2025.8.19.0046; mandado nº 2025006334; laudo juntado em 01/09/2025):** "LAUDO DE AVALIAÇÃO: Aos vinte e cinco (25) dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), em cumprimento ao mandado, acompanhado da certidão do R.G.I, extraído dos autos 0803309-76.2025.8.19.0046, em que são partes Valdemir Martins da Silva e Espólio de Roberto Faggian, eu, José de Castro Renault Marinho, matr. 01/21542, Oficial de Justiça, procedi à avaliação do imóvel existente na Rua Dr. Mattos, 836, Centro, Rio Bonito, RJ, o qual possui dois números de inscrições no Cadastro Imobiliário. A construção foi edificada sobre um lote de terreno com Matrícula nº 5.558, medindo de

frente 12,00m (doze metros), confrontando com a Rua Dr. Mattos; fundo, medindo 16,50m (dezesseis metros e cinquenta centímetros), confrontando com a Rua Antônio Mansur, pelo lado direito, medindo 47,00m (quarenta e sete metros), em dois segmentos, o primeiro partindo da linha de frente, medindo 27,00 m (vinte e sete metros) e o segundo até a Rua Antônio Mansur, medindo 20,00m (vinte metros), confrontando com Francisco Geraldo Soares nas áreas S-10 e S-7, respectivamente; e, pelo lado esquerdo, medindo 39,00m (trinta e nove metros), confrontando com a área 2, totalizando 566,00m2 (quinhentos e sessenta e seis metros quadrados). - Inscrição nº 01.03.062.0048.001 - Primeiro pavimento: 01 loja, 03 depósitos, 2 banheiros, uma área de circulação, uma escada de acesso ao segundo pavimento, com área de 162,00m2 (cento e sessenta e dois metros quadrados), e mais um acréscimo de 1 telheiro com banheiro e uma área de lazer, com 136,35m2 (cento e trinta e seis metros e trinta e cinco decímetros quadrados), totalizando 298,35m2 (duzentos e noventa e oito metros e trinta e cinco decímetros quadrados) de área construída, avaliado em aproximadamente R$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais); - Inscrição nº 01.03.062.0048.002 - Segundo pavimento: apartamento com uma sala, dois quartos, uma suíte, dois banheiros, uma cozinha, um “hall”, uma área de serviço, dois depósitos, um lavabo, uma circulação e uma varanda, com 176,94m2 (cento e setenta e seis metros e noventa e quatro decímetros quadrados) de área construída, avaliado em aproximadamente R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). A avaliação total do imóvel perfaz R$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais. Nada mais havendo, encerro o presente Laudo, que vai por mim assinado.” – José de Castro Renault Marinho, matr. 01/21542.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: 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 5.558, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Bonito/RJ. **Descrição:** lote de terreno nº 1, próprio, não foreiro, desmembrado de maior porção, na Rua Dr. Mattos, zona urbana do 1º Distrito, com 566,00 m², matrícula aberta em 30/07/1993, registro anterior matrícula nº 4.761; AV-2 (Prot. 21.029 de 13/11/2008): averbação da construção do prédio misto de dois pavimentos (nºs 836 e 836 sobrado), inscrições 01.3.062.0048.001 e 01.3.062.0048.002. **Propriedade:** R-1 (1993): JOSÉ ROBERTO SOARES e s/m ROMILDA BARRETO SOARES transmitem a MIGUEL TEIXEIRA DE BARROS FILHO (compra e venda); R-3 (Prot. 21.173 de 27/03/2009; escritura de 17/03/2009): **ROBERTO FAGGIAN**, funcionário público federal, casado pelo regime da comunhão de bens com **CLAUDIA MARIA PESSANHA FAGGIAN**, adquire o imóvel de Miguel Teixeira de Barros Filho. **R-4 – PENHORA:** Prot. 26.058, termo de penhora de 14/04/2020, registrada em 15/06/2020, decorrente do processo principal nº 0001558-44.2006.8.19.0017 (Vara Única de Casimiro de Abreu), exequente Valdemir Martins da Silva, valor da execução R$ 919.093,80 (valor da época), depositário o executado Roberto Faggian – única penhora registrada. Credor hipotecário: não consta. Credor fiduciário: não consta. Foreiro: não consta. Cônjuge: CLAUDIA MARIA PESSANHA FAGGIAN (comunhão de bens). Débitos: ver item próprio.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Fase/Ação: Carta Precatória nº 3001434-19.2026.8.19.0046 (autuada em 22/09/2026) para praceamento/leilão do imóvel penhorado, extraída da Ação de Dissolução e Liquidação de Sociedade – Apuração de Haveres nº 0001558-44.2006.8.19.0017 (distribuída em 26/10/2006), em fase de cumprimento de sentença (cumprimento provisório nº 0000262-64.2018.8.19.0017). **Penhora:** indicação dos imóveis às fls. 1.083 (reforço requerido às fls. 2.579 e deferido às fls. 2.655); deferida às fls. 1.272; Termo de Penhora de 14/04/2020 (fls. 1.306/1.307), tendo como depositário o executado Roberto Faggian; registro R-4 da matrícula nº 5.558 em 15/06/2020. **Meação (art. 843 do CPC):** o imóvel foi adquirido por Roberto Faggian casado em comunhão de bens; 50% (cinquenta por cento) pertencem à cônjuge supérstite CLAUDIA MARIA PESSANHA FAGGIAN, a quem é reservada a preferência na arrematação em igualdade de condições (art. 843, §1º).

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 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 -** Os interessados no Leilão Eletrônico (Online) terão o cadastro e os lances eletrônicos 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, 40/4° 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 3001434-19.2026.8.19.0046 (Carta Precatória) e 0001558-44.2006.8.19.0017 (principal).

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 os Executados **ESPÓLIO DE ROBERTO FAGGIAN** (na pessoa de sua inventariante CLAUDIA ROBERTA PESSANHA FAGGIAN OLIVEIRA e de seus advogados), **HAMILTON LEANDRO SALDANHA**, **JOSÉ WELLINGTON DE ARAÚJO LINS DA SILVA**, **LONG LIFE CONSULTORIA PLANEJAMENTO E EXECUÇÃO LTDA – ME** e **LUCAS DA COSTA BASTOS**, bem como a cônjuge meeira **CLAUDIA MARIA PESSANHA FAGGIAN** (por meio da Defensoria Pública, curadora especial), intimados da hasta pública, se não forem encontrados 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 de Rio Bonito, em 19 de outubro de 2026. **RODRIGO LEAL MANHÃES DE SÁ** – Juiz de Direito.

SL 2235 – 1172/2026