PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO GONÇALO
Av. Getúlio Vargas, nº 2512, 4º andar – Santa Catarina –
São Gonçalo - RJ – CEP 24416-000
E-mail: sgo05vciv@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 (Indenização por Dano Moral), MOVIDA POR PEDRO HENRIQUE DE MORAES QUINTANILHA e VANESA TEIXEIRA DE MORAES em face de INSTITUTO CULTURAL BRASIL-ESTADOS UNIDOS LTDA – ICBEU - PROCESSO Nº 1656766-10.2011.8.19.0004, na forma abaixo:

O Doutor ANDRE PINTO – Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao devedor supramencionado - **INSTITUTO CULTURAL BRASIL-ESTADOS UNIDOS LTDA – ICBEU** - 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 14/12/2026 às 14h30 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 14h30.** 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 comercial situado na Rua Dr. Francisco Portela, nº 2.772, Zé Garoto, 4º Distrito, São Gonçalo/RJ, CEP 24435-135, com terreno de 1.000 m² e área edificada de 4.774,61 m² (conforme espelho do IPTU). Imóvel registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ sob a Matrícula nº 4.291 (CNM 093393.2.0004291-67). Inscrição Municipal (IPTU) nº 126031000. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Imóvel na Rua Dr. Francisco Portela, nº 2.772, Zona Urbana, 4º Distrito de São Gonçalo, e o respectivo terreno, que mede 10,00 m de frente para a Rua Dr. Francisco Portela, igual largura na linha dos fundos, onde confronta com os prédios nº 224 e 244 da Travessa José Alves de Azevedo, 50,00 m de frente a fundos, confrontando do lado direito com o prédio nº 2.776 e do lado esquerdo com o prédio nº 2.770 da mesma rua. LAUDO DE AVALIAÇÃO (TRANSCRIÇÃO – FLS. 881): "CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE MANDADOS DE SÃO GONÇALO – RJ. JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO GONÇALO-RJ. PROCESSO Nº 1656.766-10.2011.8.19.0004. AUTOR: PEDRO HENRIQUE DE MORAES QUINTANILHA E OUTRO. RÉU: ICBEU E THYSSENKRUPP ELEVADORES BRASIL. O OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado DE AVALIAÇÃO nº 644/2026, procedeu à Avaliação do seguinte bem. **LAUDO DE AVALIAÇÃO –** 1) Imóvel designado

como Rua Francisco Portela nº 2.772, Bairro “Zé Garoto”, em zona urbana, no 4º Distrito deste Município devidamente inscrito na PMSG sob o nº 126031-000, cujas as metragens e confrontações encontram no Cartório do 2º Ofício RGI 1ª Circunscrição matrícula nº 4.291 onde encontra-se edificado um prédio comercial dividido da seguinte forma: terreo sala de manutenção, dois depósitos, sala de força, um fosso, e estacionamento, Primeiro pavimento Balcão de atendimento, Hall, 04 elevadores, Recepção, duas salas de estar, dez salas de aula, seis banheiros, uma sala usada como secretaria, duas salas de professores, duas salas de diretoria, uma sala de coordenação, área de circulação, Seguindo pavimento Hall, dez salas de aula, quatro banheiros, corredor, Almoxarifado, cantina e bar e escadas, Terceiro Pavimento Galeria de artes, Auditório, Biblioteca, sala de leitura, Laboratório de Computador, sala de arquivo, banheiros, Deposito e Hall com elevadores, Quarto Pavimento Teatro com capacidade para 198 pessoas, Sala de aula, Deposito Hall, Banheiro, área de Circulação, casa de máquina saida de emergência e uma parte em obra ainda inacabada e o Quinto Pavimento é constituído por casa de máquinas e deposito. Este prédio encontra-se em bom estado de conservação. Avalio o Imóvel acima descrito no valor de R$7.000.000,00 (sete milhões de reais). São Gonçalo, 07 de outubro de 2026. SAULO RÉDUA BARBOSA – MAT. 01/15084.” VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), em 07/10/2026.

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 4.291 – 2º RGI de São Gonçalo/RJ. R-01 (12/09/1978) – Compra e Venda: o INSTITUTO CULTURAL BRASIL ESTADOS UNIDOS (CNPJ nº 31.702.392/0001-64) adquiriu o imóvel do espólio de José Joaquim Barreiros Junior e Alzira Fernandes Barreiros. R-08 – Penhora (protocolo nº 141.684): Termo de Penhora de 31/07/2026, extraído destes autos (Processo nº 1656766-10.2011.8.19.0004), no valor de R$ 438.667,10, registrada com selo de 28/08/2026. R-09 (registrada em 02/10/2026) – Penhora (protocolo nº 142.105, de 25/09/2026): por Ofício PJe-JT de 10/09/2026, extraído dos autos da ação trabalhista nº 0000287-84.2012.5.01.0261, da 1ª Vara do Trabalho de São Gonçalo/RJ, em que é reclamante ANA LUCIA ALVES GOMES e reclamado INSTITUTO CULTURAL BRASIL EE UU LTDA (CNPJ nº 31.702.392/0001-64) e outro, para garantia da execução da dívida no valor de R$ 1.062.460,38.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Sentença de 06/09/2019 (fls. 254/258); acórdão (fls. 435/448) e embargos de declaração (fls. 522/524); trânsito em julgado em 26/02/2024 (fl. 617); início da execução em 17/05/2024. Valor da execução: R$ 438.667,10 (Termo de Penhora, fls. 865). **Citação do executado ICBEU:** mandado postal expedido em 08/02/2012. **Intimação do executado para pagamento:** despachos de 20/05/2024 e 26/07/2024 (fl. 704). **Penhora:** pedido dos exequentes às fls. 837/838 (15/05/2026); deferimento às fls. 861 (02/07/2026); Termo de Penhora às fls. 865 (31/07/2026), sobre 100%

do imóvel; intimação do executado da penhora (art. 841, §1º do CPC) por ato ordinatório às fls. 866 (05/08/2026), publicado no Diário Oficial em 06/08/2026; registro da penhora na matrícula (R-08, selo de 28/08/2026). **Avaliação:** mandado nº 644/2026/MND (fls. 876/877); laudo do Oficial de Justiça Avaliador às fls. 881 (07/10/2026); ato ordinatório de 15/10/2026 (fls. 891), que abriu prazo às partes para manifestação sobre a avaliação. **Leiloeiro:** indicado pelos exequentes às fls. 889/890 e nomeado por decisão de 16/11/2026 (fls. 900), que fixou o preço mínimo em 50% da avaliação e a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da venda, devida pelo arrematante.

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,40/4° 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 1656766-10.2011.8.19.0004.

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 Executado (INSTITUTO CULTURAL BRASIL-ESTADOS UNIDOS LTDA – ICBEU) intimado da hasta pública se não for encontrado 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 São Gonçalo, em 16 de novembro de 2026. **ANDRE PINTO** – Juiz de Direito.

SL 2243 – 1180/2026