

Estado do Rio de Janeiro  
PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA  
DE CAMPOS DOS GOYTACAZES  
(Av. 15 de Novembro, nº 289, Centro, Campos dos Goytacazes)  
E-mail: [cam01vciv@tjrj.jus.br](mailto:cam01vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial movida por ALVES E MACHADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Adv. Dr. PASCOAL RENATO IZABEL NICOLAU, OAB/RJ 96.782) em face de GEDRI COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA ME, ADRIANA PEREIRA DA SILVA (Dr. REYNALDO TAVARES PESSANHA, OAB/RJ 67.354) e ANDRÉ LUIS TAVARES PESSANHA, processo nº0024848-48.2016.8.19.0014, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a GEDRI COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA ME, ADRIANA PEREIRA DA SILVA, através de seu advogado Dr. REYNALDO TAVARES PESSANHA, OAB/RJ 67.354 e ANDRÉ LUIS TAVARES PESSANHA, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br), a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o **primeiro leilão** no dia **20/02/2025**, a partir das **14,00hs**, por valor igual ou superior ao da **avaliação de R\$328.801,73** (trezentos e vinte oito mil, oitocentos e um reais e setenta e três centavos), e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances pela Melhor Oferta**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no **26/02/2025**, a partir das **14,00hs** de forma **online**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matrícula nº 19 da JUCERJA, devidamente cadastrado no TJRJ, com escritório na Av. Almirante Barroso, nº 90, Gr. 1103, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545/ 99954-2464, e-mail: [depaula@depaulaonline.com.br](mailto:depaula@depaulaonline.com.br), para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls. 460/523, constituído de: **Lote de Terreno nº 23, da Quadra H do Condomínio Residencial Sonho Dourado, situado na Rua Clarice Lispector, nº 10, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ**, medindo 12,00 metros de largura na frente e nos fundos por 30,00 metros de comprimento por ambos os lados, com 360 m², confrontando-se pela frente com a Rua 08; pelo lado direito com o lote nº 21; pelo lado esquerdo com o lote nº 25 e pelos fundos com o lote nº 24. O imóvel encontra-se sem muro de divisa, sendo parte integrante da residência do réu, porém, as benfeitorias são capazes de valorizar o imóvel sem sofrer influência,

pois é possível a construção de um muro para proporcionar a separação dos lotes sem comprometer a eficiência das benfeitorias já construídas, proporcionando sua plena utilização, sendo possível inclusive a construção de uma nova edificação residencial. Piscina necessitando de reparos nos pisos. A idade aparente de 20 anos, seja necessário pequenos reparos. O Condomínio Sonho Dourado tem como principal referência a Rodoviária Shopping Estrada, rodoviária intermunicipal da Cidade. O Condomínio já está consolidado, ruas com calçamento/asfaltamento, já com infraestrutura de drenagem pluvial, coleta de esgoto e iluminação pública, apresenta residências de padrões elevados, com quadra de tênis e praça arborizada com extensa área verde. Imóvel situado em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes: Av. Nilo Peçanha; e BR-101. O acesso ao Condomínio em horários de picos é razoável, pois sofre influência do tráfego da BR 101. **Matriculado** no Cartório do **Ofício** do Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Campos dos Goytacazes, sob o nº 22.130, Lvº 2-CI, , fls.075, em nome de ADRIANA PEREIRA DA SILVA casada pela comunhão parcial de bens com ANDRÉ LUIS TAVARES PESSANHA. Consta **R-7** PENHORA destes autos. Inscrito na **PMCG**, sob o nº 151.216, onde consta débito de IPTU, referente ao exercício de 2024, no valor de R\$1.394,61 (mil trezentos e noventa e quatro reais e sessenta e um centavos), mais acréscimos legais. O imóvel será alienado livre de todos os ônus, os quais ficam subrogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908 do CPC, e por se tratar de aquisição originária. Os executados foram intimados da penhora nos autos. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br) e no site [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), ficando o executado e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação On-line:** **1)** Realizar cadastro prévio no site: [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br), sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site dos leiloeiros); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irrevogável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico. **6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. **7)** Ficam

cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. **8)** Para que todos os “Usuários” interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o “Usuário” que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Arrematação à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista a ser pago diretamente ao Leiloeiro, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente., e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido; e 2% sobre o valor da avaliação, de remuneração ao Leiloeiro, no caso de adjudicação ou remição da execução, após a publicação deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidos do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do termino do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Campos dos Goytacazes, aos dezenove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro. CARLOS VINICIUS DA SILVA PINHEIRO. Chefe de Serventia, Mat. 01-15289.