

Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE
CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ
(Av. 15 de Novembro, nº 289, Centro, Campos dos Goytacazes)
E-mail: 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 pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO REAL TOWER (Adv. Dr. VALMIR NUNES MARINI, OAB/RJ – 137.990) em face de WESLEY FERREIRA PESSANHA, processo nº0013947-84.2017.8.19.0014, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a WESLEY FERREIRA PESSANHA e a proprietária PREDIFORT ENGENHATIA LTDA, CNPJ: 06.373.497/0001-70, através de seu representante legal, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site www.depaulaonline.com.br, **a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o primeiro leilão no dia 07/08/2025, a partir das 14,00hs**, por valor igual ou superior ao da **avaliação atualizada de R\$872.000,00** (oitocentos e setenta e dois mil reais), equivalentes a 183.548,03 Ufir's/RJ, e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances pela Melhor Oferta**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no dia **20/08/2025**, 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 Rua da Assembleia, nº 93, Gr. 1104, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545/ 99954-2464, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls. 287/295, constituído de: **Apartamento 1201 do Edifício Real Tower, situado à Rua Álvaro Tâmega, 165, Parque Maria Queiroz, Campos dos Goytacazes, RJ** com área padrão real de **112,68m²**; área privativa da vaga de 24,00m³ (**2 vagas**); área total real de 136,68m²; área total equivalente de 136,68m²; fração ideal de 0,023955; área de uso comum de 25,63m²; área global real de 162,31m². Dividido em sala ampla que compõe 02 ambientes, varandão social que integra a sala, banheiro social para atender a sala e quartos, 03 quartos (sendo 01 suíte ampla), cozinha ampla, área de serviço, dependência completa de empregada, bom acabamento e bom estado de conservação e 02 vagas de garagem. Prédio com estrutura de lazer como: área Gourmet com churrasqueira, academia, sauna, salão de festa e portaria 24 horas, possuindo acabamento de

médio/alto padrão, tanto nas áreas comuns quanto no apartamento; áreas comuns do prédio toda mobiliada. São 02 apartamentos por andar e 10 andares tipo, totalizando 20 unidades no prédio. Imóvel localizado próximo a Avenida Pelinca (área de maior valorização em metro quadrado do município), e a Rua Tenente Coronel Cardoso (excelente acesso ao centro da cidade), situado em uma região mista, sendo residencial e comercial; próximo a escolas, restaurantes, mercado, padaria e demais comércios. **Matriculado** no Cartório do **7º Ofício** do Registro de Imóveis, sob o nº **20.716, Livro 2-CC**, fls.290, em nome de PREDIFORT ENGENHARIA LTDA. Inscrito na **PMCG**, sob o nº 0000185473, Código 224890, onde consta débito de IPTU, referente ao exercício de 2025, no valor de R\$2.921,41(dois mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta e um centavos), mais acréscimos legais. Inscrito no **CMBERJ** sob o nº 4796032-3, onde constam débitos de FUNESBOM referentes aos exercícios de 2019 e 2020 inscritos em dívida ativa e 2021 a 2024 no montante de R\$639,81 (seiscentos e trinta e nove reais e oitenta 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 e no site 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, 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 irretratável 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 de R\$ 649,15 (seiscentos e quarenta e nove reais e quinze centavos); 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), 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 vinte e três dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco. CARLOS VINICIUS DA SILVA PINHEIRO, Chefe de Serventia, Mat. 01-15289.