

Estado do Rio de Janeiro  
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA  
COMARCA DE PARAIBA DO SUL  
(Alfredo Da Costa Mattos, 64, CENTRO, Paraíba do Sul/RJ)  
E-mail: [psujeciv@tjrj.jus.br](mailto:psujeciv@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 de Cotas Condominiais movida por RESIDENCIAL VILA D'ANGELO (Adv. Dr. TOBIAS DA FONSECA GUIMARÃES, OAB/RJ 204.477) em face de ANA CAROLINA DA ROCHA SILVA, processo nº0802486-91.2023.8.19.0040, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a ANA CAROLINA DA ROCHA SILVA, e os Credores Fiduciários, CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF e SCOPO EMPREENDIMENTO LTDA, 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 **03/09/2025**, a partir das **14,00hs**, por valor igual ou superior ao da avaliação de **R\$145.000,00** (cento e quarenta e cinco mil reais), e não havendo licitantes, estará reaberto para lances pela **Melhor Oferta**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no **17/09/2025**, 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](mailto:depaula@depaulaonline.com.br), para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado no index 152408082, constituído de: **Casa nº 36 do Condomínio Residencial Vila D'Ângelo, situado na Rua Luiz Silvestre, nº 96, bairro Cerâmica Dângelo, Paraíba do Sul – RJ**, construído em dois pavimentos, sendo o **primeiro pavimento** composto por **uma vaga de garagem, sala, lavabo, cozinha e área de serviços nos fundos** e o **segundo pavimento** composto por **dois quartos e um banheiro social**, medindo aproximadamente 83,00m<sup>2</sup>. O imóvel aparenta estar do jeito que a construtora o entregou, somente com contrapiso na sala e quartos e com piso de cerâmica na cozinha, no lavabo e no banheiro, possuindo porta de frente e fundos de madeira e janelas de vidro temperado. Referido imóvel é de médio padrão construtivo e possui localização próxima ao centro da cidade. Com as seguintes medidas e confrontações: pela frente confrontando com a Rua

Francisco do Espírito Santo, uma reta de 69,20m, defletindo à esquerda com ângulo de 66°36'34" uma reta de 111,12m, confrontando com área 05; defletindo à esquerda com um ângulo 81°17'30" uma linha em curva de 29,98m, confrontando com área remanescente; defletindo à esquerda com um ângulo de 95°4'49" uma reta de 92.11m, confrontando com área 03; e fechando a poligonal confrontando com a Rua do Matadouro, defletindo à esquerda com ângulo de 91°49'48". **Matriculado** no Cartório do **Ofício Único** do Registro de Imóveis de Paraíba do Sul, sob o nº **3540**, Lvº.2. Consta na R.5- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF e SCOPO EMPREENDIMENTO LTDA. Inscrito na **PMPS**, sob o nº 231656-0, onde constam débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 2023 a 2025, no montante de R\$1.216,94 (hum mil duzentos e dezesseis reais e noventa e quatro 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 Online:**

- 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 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](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. Paraíba do Sul, aos dez dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco. MICHELE BARBOSA RIBEIRO ARAUJO. Chefe de Serventia, Mat. 01-22157.