

Estado do Rio de Janeiro  
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª 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 Cobrança movida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITACOATIARA (Adv. Dr. DOUGLAS LEONARD QUEIROZ PESSANHA, OAB/RJ 149.361) em face de JORGE DOS SANTOS OLIVEIRA e CINTIA PORTO DOS SANTOS OLIVEIRA (Adv. Dr. FÁBIO JUNIO WILLEMEM FERNANDES, OAB/RJ 154.202), processo nº 0030743-24.2015.8.19.0014, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a JORGE DOS SANTOS OLIVEIRA e CINTIA PORTO DOS SANTOS OLIVEIRA, através de seu advogado Dr. FÁBIO JUNIO WILLEMEM FERNANDES, OAB/RJ 154.202, e o alienante fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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 11/09/2025, a partir das 14,00h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação atualizada de R\$336.730,30** (trezentos e trinta e seis mil setecentos e trinta reais e trinta centavos), equivalentes a 70.886,11 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 25/09/2025, a partir das 14,00h** 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 às fls. 154, constituído de: **Casa 77, do Condomínio Itacoatiara, popularmente conhecido como Condomínio Residencial do Horto, situado na Av. Alberto Lamego nº 724/754, Parque Califórnia, Campos dos Goytacazes, RJ**, com 108,11m<sup>2</sup> de área construída. Casa com varanda/garagem; sala, 03 quartos (sendo um quarto com suíte), 01 banheiro social, sala, copa/cozinha, área de serviço, sendo os cômodos em piso frio. Prédio residencial unifamiliar de um pavimento em Condomínio Horizontal fechado. Imóvel necessitando reparos. Confrontando-se no todo pela frente, com a aludida Avenida Alberto Lamego, por um lado com

terras do casal de Álvaro Monteiro Cruz, pelo outro lado, em três segmentos retos com terras do casal do Dr. Alvaro Monteiro Cruz, paralelo à Avenida Dr. Alberto Lamego, também com terras do casal do Dr. Álvaro Monteiro Cruz, e 302,70m com terras do Centro Interescolar Professor Hamilton Nogueira, e, finalmente, pelos fundos onde tem os nºs 781/807 da Avenida São João da Barra. **Matriculado** no Cartório do **2º Ofício** do Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes – RJ, sob o nº 14.781, Livro 2-BA, fls.055. Consta na **R-7 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel à CAIXA ECONOMICA – CEF. Consta na **R-11 PENHORA** destes autos. Inscrito na **PMCG**, sob o nº101202, onde consta débito de IPTU, referente ao exercício de 2019, no valor de R\$75,60, mais acréscimos legais. Inscrito no **CMBERJ** sob o nº 4750185-3, onde constam débitos de FUNESBOM referentes aos exercícios de 2019 a 2022 inscritos em dívida ativa e 2023 e 2024 no montante de R\$ 322,39 (trezentos e vinte e dois reais e trinta e nove centavos). 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. **NOTA:** Despacho de fls. 188 **determinou a penhora da PROPRIEDADE do bem**, ressaltando que a **responsabilidade pelo saldo devedor do financiamento do imóvel junto à Caixa Econômica Federal permanecerá sendo do mutuário e não do arrematante do imóvel.** Assim, **após a alienação do bem por meio do leilão, utilizar-se-á o montante da arrematação para abater os débitos de natureza propter rem, tal qual o débito condominial ora executado e as dívidas tributárias, os quais têm preferência, abatendo-se, em após, do saldo devedor o montante remanescente da arrematação. Não sendo possível a quitação do saldo devedor, caberá a credora fiduciária promover a cobrança diretamente do executado por meio das vias adequadas, nos termos do despacho acima mencionado.** 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 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 em lei; e 2% sobre o valor da avaliação, de remuneração ao Leiloeiro, no caso de adjudicação ou remissão 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 dez dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco. EVANDRO CALAFANGE ALENCAR. Chefe de Serventia, Mat. 01-22561.