

Estado do Rio de Janeiro  
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
TERESÓPOLIS - RJ  
(Rua Carmela Dutra, nº 678, 5º andar, Agriões, Teresópolis, RJ)  
E-mail: [ter02vciv@tjrj.jus.br](mailto:ter02vciv@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 em fase de execução movida pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ISABELLA (Adv. Dr. LEONARDO DA FONSECA SILVA, OAB/RJ 168.956) em face de ESPÓLIO DE CLEA DA CONCEIÇÃO CARVALHO, processo nº 0010726-64.2008.8.19.0061, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente o ESPÓLIO DE CLEA DA CONCEIÇÃO CARVALHO, através de sua inventariante REGINA LUCIA DE CARVALHO SHAWARC, através de sua advogada Dra. CLAUDIA CARLOS ÁVILA DA SILVA, OAB/RJ 213.175, 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 **29/01/2026**, a partir das **14,00h**, por valor igual ou superior ao da avaliação de **R\$130.000,00** (cento e trinta mil reais), equivalente a 28.651,40 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 **09/02/2026**, a partir das **14,00h** de forma **online**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matricula 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. 358, constituído de: **Apartamento 405 do Condomínio do Edifício Isabella, situado Av. Delfim Moreira, n.º 1.105, na Várzea, em Teresópolis/RJ** e a fração ideal de 3.308/100 do terreno designado por lote nº 1. Divide-se em: 01 (uma) cozinha, com piso e paredes em cerâmica (antiga) e com o teto precisando de reparos, a cozinha é contígua à área de serviço (pequena e com tanque antigo); 01 sala, com paredes em papel de parede, com piso em taco e com o teto em péssimo estado de conservação (precisando de reparos urgentes); 01 quarto, com piso em carpete verde e com paredes pintadas; 01 banheiro, com box em acrílico, com piso e paredes em cerâmica (antiga). O apartamento é com vista lateral (para o Colégio Higino da Silveira) e está em péssimo estado de conservação. O prédio

dispõe de elevador. Conforme RGI, o apartamento não dispõe de vaga de garagem. **Matriculado** no Cartório do **1º Ofício** do Registro de Imóveis de Teresópolis, sob o nº 33882. Consta na **R-4 PENHORA** destes autos. Inscrito na **PMT**, sob o nº 1019252, Cadastro 0000001875, onde consta débito de IPTU, referente ao exercício de 2025, no valor de R\$ 1.289,85 (hum mil duzentos reais e oitenta e nove, mais acréscimos legais. Inscrito no **CMBERJ** sob o nº 2061414-5, onde constam débitos de FUNESBOM referentes aos exercícios de 2020 a 2024 no montante de R\$712,58 (setecentos e doze reais e cinquenta e oito 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. 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;

**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 em lei; 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 término 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. Teresópolis, aos vinte e cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco. MARCIO MANSUR PACHECO. Chefe de Serventia, Mat. 01-20166.