

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
TERESÓPOLIS - RJ

(Rua Carmela Dutra, nº 678, 5º andar, Agriões, Teresópolis, RJ)

E-mail: 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, **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**, 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. 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 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 arrendimento. **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), 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. 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.