

Estado do Rio de Janeiro  
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
CAMPOS DOS GOYTACAZES

(Av. Quinze de Novembro, nº 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ.)  
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 Execução de Título Extrajudicial movida pelo CONDOMINIO PARQUE GUARANI (Adv. Dr. WILLIAN GOMES MACHADO, OAB/RJ nº 185.119) em face de ESPÓLIO DE JULIO CESAR DOS SANTOS RIBEIRO, processo 0044886-76.2019.8.19.0014, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente o ESPÓLIO DE JULIO CESAR DOS SANTOS RIBEIRO, através de sua inventariante LAIS CAETANO SARDINHA e o herdeiro VINICIUS CAETANO RIBEIRO, através de sua advogada Dra. POLINE MANHAES DOS SANTOS, OAB/RJ 221580, e o Credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, 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 **30/07/2026**, a partir das **14,00h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação de R\$120.000,00** (cento e vinte mil reais), e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances pela Melhor Oferta**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no dia **11/08/2026**, 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](mailto:depaula@depaulaonline.com.br), para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls.349, constituído de: **Apartamento 204 do Bloco 9 do Condomínio Parque Guarani, situado na Av. Presidente Kennedy, nº 476, Jockey Club, Campos dos Goytacazes/RJ com uma vaga de garagem** e a fração ideal de 0,002225932 do terreno nº 464/476. O imóvel divide-se em: **sala, dois quartos, cozinha e banheiro** (azulejo até meia parede), encontra-se em bom estado de conservação. **Matriculado** no Cartório do **2º Ofício** do Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes, sob o nº 29.697. Consta na **AV.2-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel desta matrícula, sendo credora fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. Inscrito na **PMCG**, sob

o nº **0000188447**, onde constam débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 2021 a 2026, no montante de R\$6.713,97 (seis mil, setecentos e treze reais e noventa e sete centavos), mais acréscimos legais. Inscrito no **CMBERJ** sob o nº 4798231-9, onde constam débitos de FUNESBOM referentes aos exercícios de 2021 a 2025 no montante de R\$512,91 (quinhentos e doze reais e noventa 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, ART. 130 do CTN 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 On-line:** **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, 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. Campos dos Goytacazes, aos quatorze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis. CARLOS VINICIUS DA SILVA PINHEIRO. Chefe de Serventia, Mat. 01-15289.