

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
(Av. Quinze De Novembro, nº 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ)
E-mail: cam03vciv@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 Despesas Condominiais, movida pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WALDIR LIMA ALVES (Adv. Dr. ADEMIR FERREIRA MARTINS NETO, OAB/RJ 141.670) em face de MARTA MARIA BISSONHO PINHEIRO e SALVADOR DA SILVA PINHEIRO (Adv. Dr. SALVADOR DA SILVA PINHEIRO, OAB/RJ 51.561 e Dr. NEILTON AZEVEDO ALVES, OAB/RJ 33.338), processo nº 0042221-34.2012.8.19.0014, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a MARTA MARIA BISSONHO PINHEIRO e SALVADOR DA SILVA PINHEIRO, através de seu advogado Dr. NEILTON AZEVEDO ALVES, OAB/RJ 33.338, 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 **02/09/2026**, a partir das **11,00hs**, por valor igual ou superior ao da **avaliação atualizada de R\$307.910,00** (trezentos e sete mil novecentos e dez reais), equivalentes a 62.073,24 Ufir's/RJ, e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances pela Melhor Oferta, respeitado o mínimo de 50% da avaliação**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no dia **21/09/2026**, a partir das **11,00hs** 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, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls. 477, constituído de: **DIREITO E AÇÃO sobre o Apartamento 701 do bloco 8 do Edifício Residencial Lagoa Dourada, situado na Avenida Pelinca, nº 245, Campos dos Goytacazes – RJ** e respectiva fração ideal de 53929/22961948 do terreno. O Imóvel encontra-se em bom estado de conservação, possuindo uma área de serviço e uma cozinha, ambos compartimentos, com piso frio e revestimento nas paredes em azulejo; uma sala, dois quartos nascentes, com piso em ardósia, paredes com pintura em bom estado e um banheiro com piso frio e paredes com revestimento em azulejo, conforme avaliação de 29/09/2021. **Matriculado** no Cartório do **7º Ofício** do Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes, sob o nº 4.087, Lv 2-O, fls.9, em nome de ALUIZIO MACIEL PINHEIRO e ZENAIDE DA SILVA PINHEIRO. Consta na AV.3- HIPOTECA 1º grau em favor de APEX –

ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO sucedida por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Consta na **AV-4** caução de direitos creditórios feita por APEX – ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO em favor do BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO. Consta na **AV-6** que ALUIZIO MACIEL PINHEIRO e sua mulher ZENAIDE DA SILVA PINHEIRO (já qualificados), tendo adquirido de Edimo Santos Vieira e sua mulher Heroita Gomes Vieira, o apto mencionado desta matrícula, sub-rogou-se na obrigação do pagamento da dívida hipotecária. Consta na **AV-07** ratificação da cessão dos direitos creditórios hipotecários, objetos do registro nº 03 da averbação nº 04 desta matrícula. **CONSTA NOS AUTOS ÀS FLS. 146 A CARTA DE LIBERAÇÃO DA HIPOTECA**, NÃO AVERBADA ATÉ A PRESENTE DATA. **OS EXECUTADOS TEM COMO TÍTULO AQUISITIVO DE PROPRIEDADE ESCRITURA DE DOAÇÃO PURA E SIMPLES**, LAVRADA NO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES, Nº88, LIVRO 137, FLS. 164, DE 17/09/1987, NÃO AVERBADA ATÉ A PRESENTE DATA. Inscrito na **PMCG**, sob o nº 0000038430, onde constam débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 2010 a 2013, inscritos em dívida ativa, e 2021 a 2026, no montante de R\$9.271,31 (nove mil duzentos e setenta e um reais e trinta e um centavos), mais acréscimos legais. Inscrito no **CMBERJ** sob o nº 4713651-0 onde constam débitos de FUNESBOM referentes aos exercícios de 2021 a 2025 no montante de R\$735,58 (setecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e oito centavos), mais acréscimos legais. Ciente os interessados do débito nos autos da Ação de Cobrança movida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGOA DOURADA em face de ESPÓLIO DE ZENAIDE DA SILVA PINHEIRO, ESPÓLIO DE ALUIZIO MACIEL PINHEIRO, MARTA MARIA BISSONHO PINHEIRO E SALVADOR DA SILVA PINHEIRO, processo nº 0043602-77.2012.8.19.0014, e, curso perante o Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Campos dos Goytacazes - Estado do Rio de Janeiro. 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, 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), 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 vinte e três dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis. EVANDRO CALAFANGE ALENCAR. Chefe de Serventia, Mat. 01-22561.