

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca de Cabo Frio  
Cartório da 3ª Vara Cível  
Av Ministro Gama Filho, s/n Fórum CEP: 28908-090 - Braga - Cabo Frio - RJ  
Tel.: 22-2646-2600 e-mail: cfr03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum – Despejo c/c Cobrança proposta por **ALBERTO TEIXEIRA MELO** em face de **ORLANDO RAMOA BAPTISTA, LAURINDO DA SILVA REVELLE; ESPÓLIO DE HELENA GOMES ALBERTO REVELLES, na qualidade de herdeiros CRISTIANO GOMES ALBERTO REVELLES E LEANDRA GOMES ALBERTO REVELLES** - Processo nº. **0006526-62.2011.8.19.0011, JUSTIÇA GRATUITA**, passado na forma abaixo:

O DR. MARCIO DA COSTA DANTAS – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ORLANDO RAMOA BAPTISTA, LAURINDO DA SILVA REVELLE; ESPÓLIO DE HELENA GOMES ALBERTO REVELLES, na pessoa do seu representante legal CRISTIANO GOMES ALBERTO REVELLES E LEANDRA GOMES ALBERTO REVELLES, HERDEIROS E/OU SUCESSORES, na forma do Art. 889, Inciso I, §ÚNICO c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **20/10/2025** a partir das **12:00 horas**, com encerramento às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilão Eletrônico - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico - **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **23/10/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 891, §Único do CPC, que estará aberto na forma on-line, o imóvel penhorado às fls. 185 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 401, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel situado na **RUA DA CONSPIRAÇÃO 230, SÃO CRISTOVÃO**, com 15m de frente para a Rua da Conspiração, 15 de fundos com o lote 716, 30m na lateral esquerda com o lote 719, 30m na direita com o lote 721, totalizando 450m². **Há 3 casas: a 1ª (primeira) com 125m², 3 quartos, sala, cozinha, 2 banheiros e um anexo de quarto e banheiro. A 2ª (segunda) com 53m², quarto, sala cozinha e banheiro e a 3ª (terceira) com 51m², sala, quarto, cozinha e banheiro. Todas em piso frio, e que dividem um espaço em comum de garagem.** Pelo tipo de construção com telha embutida, aparentam ter mais de 40 anos, estando em bom estado, mas afastadas do comércio principal do bairro. **TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 340,000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do Registro de Imóveis - 1º Distrito Cabo Frio, registrado na matrícula nº 62866, assim descrito: Constituído de **03 (três) Prédios** Residenciais, localizados na Rua da Conspiração, nº230, Bairro São Cristóvão, nesta cidade de Cabo Frio, freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, foreira a Prefeitura Municipal desta cidade, **1º Prédio com área construída de 125,00m²**, inscrito sob o nº. 007403-9; **2º Prédio com área construída de 53,00m²**, inscrito sob o nº. 075771-6 e **3º Prédio com a área construída de 51,00m²**, inscrito sob o nº. 148991-3, e bem assim do domínio útil da área de terreno designando como Lote nº. 720, da Quadra XVI do Loteamento denominado Bairro São Cristóvão, com uma área total de 450,00m², registrado em nome de Laurindo da Silva Revelles e sua mulher Helena Gomes Alberto Revelles, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, constando no ato **R-1: PENHORA**; CREDOR: ALBERTO TEIXEIRA DE MELO. DEVEDORA: ORLANDO RAMOA BAPTISTA e Outros. Forma do Título: Termo de Penhora expedido pela 3ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio/RJ, extraído dos autos do processo nº 0006526-62.2011.8.19.0011. Valor da execução: R\$ 58.110,76.

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutic, os imóveis com inscrição **nº 0074039-001 e 0757716-001, não apresentam débito;**

- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutic, o imóvel **nº 1489913-001**, apresenta débito no **total de R\$ 289,14**, mais os acréscimos legais.

- TAXA DE INCÊNDIO – Inscrição nº 1261689-2 (53 M2), apresenta débitos no **total de R\$ 836,66;**

- TAXA DE INCÊNDIO – Inscrição nº 1861741-5 (73 M2), apresenta débitos no **total de R\$ 836,66;**

- TAXA DE INCÊNDIO – Inscrição nº 148991-3 (51 M2), apresenta débitos no **total de R\$ 836,66**

- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- Condições de Venda: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - site – [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br). Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br)) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, 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 do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, ou caução de 30% através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – PIX, sendo os 70% no prazo de 05 dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.

- Iniciado os trabalhos do leiloeiro, caso ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, objetiva obstar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus.

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos e § Único do CPC.

- As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado nesta cidade de Cabo Frio, aos 15 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Rodrigo Santos da Silva – Chefe da Serventia – mat. 01/31243, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dr. Márcio da Costa Dantas – Juiz de Direito.