



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Volta Redonda
Cartório da 01ª Vara Cível
Rua Des. Ellis Hermydio Figueira, s/n – 3º andar CEP: 27213-145 – Aterrado – Volta Redonda/RJ.
Tel. (24) 3076-8424 e-mail: vre01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por ESPÓLIO DE JOÃO RODRIGUES em face de MARY CECÍLIA RODRIGUES SANT'ANNA E OUTROS - Processo nº. 0009915-31.2004.8.19.0066, JUSTIÇA GRATUITA, passado na forma abaixo:

O DR. FRANCISCO FERRARO JUNIOR - Juiz de Direito, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **MARY CECÍLIA RODRIGUES SANT'ANNA, LENO FONG LIANG, JUAREZ TAVARO RODRIGUES e MARIA CRISTINA TINOCO DE ALMEIDA na qualidade de 3ª interessada, na forma do Art. 889, Inciso I, e §único do CPC**, de que no dia **14/10/2026** às 13:00 horas, com término às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - 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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21/10/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado às fls. 169 – INDEX 199 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 372, homologada a avaliação às fls. 428, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Ao(s) 14 dia(s) do mês de agosto do ano de 2023, às 10:40, em cumprimento do Mandado de AVALIAÇÃO compareci/comparecemos à **RUA AIMORÉS, 15, RETIRO**, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) AVALIAÇÃO de uma residência, composta de uma garagem, com um cômodo na parte de cima, uma varandinha; uma sala; dois quartos; um banheiro com azulejo e piso antigo; uma copa; uma cozinha pequena; nos fundos: uma área coberta, um quarto de despejo e um banheiro (de telha, estão sem piso). O imóvel necessita de reparo, pintura, os pisos estão quebrados, avaliada em **R\$ 330.000,00** (trezentos e trinta mil reais). **Nos fundos**: uma casa composta de: uma área, uma cozinha, uma copa; um banheiro com piso, azulejo até o meio da parede; uma sala; uma suíte (azulejo até o meio da parede); um quarto. O imóvel de telha, necessita de pintura, avaliado em **R\$ 230.000,00** (duzentos e trinta mil reais). **Na parte de cima**: Uma casa avaliada de forma indireta, em razão de estar fechada, com moradores ausentes, composta de uma sala, uma copa, uma cozinha, um banheiro; dois quartos (foi descrita pela moradora da casa de baixo, Sra. Maria Cristina Tinoco de Almeida), avaliada em **R\$ 210.000,00** (duzentos e dez mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé. **Totalizando** o valor de R\$ 770.000,00, que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 882.000,00 (Oitocentos e oitenta e dois mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Registro de Imóveis da 2ª circunscrição – 2º Ofício de Volta Redonda, matriculado sob o nº 6.394, assim descrito: Lote de terra nº. 1.358, sito à Rua Aymoré, lado IMPAR, no Bairro do Retiro, constando no ato **AV.2 EDIFICAÇÃO**: Proceda-se a esta averbação atendendo-se aos termos do requerimento de 15/12/1987 e habite-se nº. 199/69 de 21.01.1987, firmado pela seção de expediente da Prefeitura Municipal local, para constar que o proprietário, edificou no imóvel constante da presente matrícula a CONSTRUÇÃO tabelada naquela rua sob o nº. 15, com área construída de 110 m²; **R-5: VENDA E COMPRA**: Nos termos da escritura pública de venda e compra lavrada às fls. 21, livro nº 43-N-I de 21/11/1988, a proprietária Maria Vitalina de Souza, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, vendeu a LENO FONG LIANG, brasileiro, solteiro, maior, residente nesta cidade; **AV-10 MUDANÇA DE ESTADO CIVIL**: O proprietário Leno Fong Liang, contraiu matrimônio com Mariza



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Dias Fong Liang, cujo o casamento teve o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei do divórcio; **R-11 VENDA E COMPRA:** Por escritura pública de compra e venda lavrada às fls. 209/210, zto 111, livro 111, aos 30/06/2009, 2º Ofício de Pirai-RJ, Leno Fong Liang e sua mulher Mariza Dias Fong Liang, venderam a MARIA CRISTINA TINOCO DE ALMEIDA, brasileira, casada com ERCÍLIO REZENDE DE ALMEIDA, pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade; **R-12: PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 139.649,93.

- Inscrito na Prefeitura Municipal de Volta Redonda sob o nº 4.093.0025.000-1. Área edificada de 110 m2. área do terreno 360m2;

- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), 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.

- **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**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (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 (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- A venda será efetuada à vista. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 48 (horas). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. 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.

- 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

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

- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, serão lidas no ato do pregão.

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

- Dado e passado na cidade do Volta Redonda, aos 28 dias do agosto do ano de 2026. Eu, Adriana Jacobino da Fonseca – Chefe da Serventia, matrícula 01/21228 o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Francisco Ferraro Junior – Juiz de Direito.