COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL
Avenida Quinze de Novembro, nº 289 – Centro – Campos dos Goytacazes/RJ.
Telefone: (22) 2737-9600
E-mail: cam04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à UNHA'S CLUB ATIVIDADES DE MANICURE E PEDICURE LTDA-ME, na pessoa de seu Representante Legal PEDRO RANGEL DE ALMEIDA, e este por Si, à RONALDO SILVA DE ALMEIDA e à MAGALY RANGEL SOARES DE ALMEIDA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0011479-50.2017.8.19.0014) proposta por CDG CENTRO COMERCIAL LTDA (BOULEVARD SHOPPING CAMPOS) contra UNHA'S CLUB ATIVIDADES DE MANICURE E PEDICURE LTDA-ME, PEDRO RANGEL DE ALMEIDA, RONALDO SILVA DE ALMEIDA e MAGALY RANGEL SOARES DE ALMEIDA, na forma abaixo:

O DR. LEONARDO CAJUEIRO D AZEVEDO, Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Campos dos Goytacazes/RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à UNHA'S CLUB ATIVIDADES DE MANICURE E PEDICURE LTDA-ME, na pessoa de seu Representante Legal PEDRO RANGEL DE ALMEIDA, e este por Si, à RONALDO SILVA DE ALMEIDA e à MAGALY RANGEL SOARES DE ALMEIDA, que no dia **10.12.2026, às 12hs:40min,** através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA,** inscrito na JUCERJA sob o nº 055**,** será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15.12.2026,** no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 745 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 718/747 - descrito e avaliado às fls. 773/774.- 113, antiga Rua Projetada Única, 1º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, com área privativa de 52,23m2 e fração ideal de 0,14166 do terreno, devidamente registrado no livro de Registro Geral, ficha 01, matrícula nº 3951, fl. 217, livro 02 do Cartório do 12º Ofício de Campos dos Goytacazes/RJ – 5ª Circunscrição Territorial. Dito imóvel tem vinculação de uma vaga coberta no estacionamento, Inscrição Municipal nº 0000149709. Trata-se de uma unidade autônoma com todas as suas instalações hidráulicas, elétricas e de esgoto públicas e em condições de habitabilidade. De frente e composta de uma varanda, uma sala, dois quartos, um banheiro social, uma cozinha com área de serviço contínua. Todo o imóvel possui piso em cerâmica. Banheiro com box blindex, revestimento lavável até o teto, sem armário, pia em vidro; sala, quartos e banheiro com roda teto em gesso; cozinha em revestimento lavável até o teto, pia com tampo de pedra e armário embaixo; pequena parede de tijolo de vidro separando a cozinha da área de serviço onde há um tanque de louça, sem armário. A pintura do apartamento está em bom estado, ressalvando alguns pontos escuros no teto do banheiro, aparentemente decorrentes de umidade. Condomínio sem área de lazer, com interfone e sem elevador. Apartamento em bom estado geral de conservação. Atribuo ao imóvel objeto desta avaliação o VALOR de R$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais). Nada mais havendo a avaliar, lavrei o presente laudo que dato e assino. Campos dos Goytacazes, RJ, 25 de março de 2026.- Conforme Certidão do 12º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 3.951, em nome de Ronaldo Silva Almeida, casado.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0000149709): Não apresenta débitos; – Prefeitura sendo intimada para apresentar os débitos existentes. Fornecidos os valores, serão informados através de publicação no site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br; Taxa de Incêndio (inscrição nº 4776664-7): R$ 161,34 (cento e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos), referente ao exercício de 2021; Condomínio: sendo intimado para apresentar os débitos condominiais.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lanços pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.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).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil"*;* Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 790/791 a seguinte decisão: *"... A comisão do leiloeiro fica fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, sem prejuízo do ressarcimento das*

despesas devidamente comprovadas e autorizadas".- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) 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, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e sete dias do mês de outubro de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Jose Manoel Alves Mol, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Leonardo Cajueiro D Azevedo - Juiz de Direito.