

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz saber a todos os interessados, que será levado a LEILÃO, os bens penhorados, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: dia 15/07/2025, com encerramento às 13:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO:** dia 15/07/2025, com encerramento às 14:00 horas, a quem mais der, excetuando-se o preço vil, considerado para tal o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, § único do CPC/2015), **exceto nos casos onde há meação (quando determinado pelo Juiz) ou copropriedade. REPASSE: OS BENS NÃO ARREMATADOS SERÃO DISPONIBILIZADOS NOVAMENTE EM REPASSE, EM ATÉ 15 MINUTOS APÓS O ENCERRAMENTO DO 2º LEILÃO, COM DURAÇÃO DE 01:00 HORA.**

No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

LOCAL: Através do site www.rioleiloes.com.br.

PROCESSO: Autos nº 0008488-40.2018.8.19.0023 de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que é Exequente SÉRGIO ROBERTO SCHIAVINI SOARES (CPF: 015.790.577-21) e Executados PAULO FABRÍCIO FARIA DE ABREU (CPF: 032.211.157-92) e REGISELI SOUZA DA SILVA (CPF: 078.977.007-55).

DESCRIÇÃO DOS BENS: 01) Lote nº 01 da Quadra nº 02 do loteamento Retiro São Joaquim, localizado na zona urbana do primeiro distrito deste município de Itaboraí/RJ, terreno próprio com a superfície de 500,00m², medindo e confrontando: 30,00m pela frente com a Avenida Amaral Peixoto, 39,00m pelos fundos com o lote nº 03, 15,00m pelo lado direito com a Rua Salvador de Mendonça

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

e 15,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 02. Trata-se de local com calçamento e transporte público perto, possuindo iluminação pública. Imóvel com área construída de 176,00m², de acordo com a certidão de débitos municipais. Imóvel com Inscrição Municipal nº 041331-001 e matriculado sob o nº 34.044 no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí/RJ, avaliado em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em 25 de janeiro de 2021; **02)** Lote nº 03 da Quadra nº 01 do loteamento situado em Venda das Pedras, zona urbana do 1º distrito deste município de Itaboraí/RJ, com 387,00m², localizado na Estrada Municipal – Venda das Pedras – Porto das Caixas, medindo 17,50m de frente; 17,00m de fundos com a Estrada de Ferro Leopoldina; 20,80m no lado direito com o lote nº 02; 24,20m no lado esquerdo com o lote nº 04. Imóvel sem construção, em rua com pavimentação asfáltica em mau estado de conservação, com iluminação pública e prestação de serviços públicos, sem saneamento básico, com comércio reduzido. Imóvel com Inscrição Municipal nº 050179-001 e matriculado sob o nº 18.784 no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí/RJ, avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), em 03 de fevereiro de 2021; **03)** Casa residencial em Venda das Pedras, 1º distrito zona urbana deste município de Itaboraí/RJ, com 03 quartos, copa, cozinha, banheiro, varanda, e respectivo terreno designado por lote nº 2 da quadra nº 4, com área de 495,00m², medindo 15,00m de frente para a Rodovia Niterói-Tanguá-RJ no trecho denominado Av. Hildebrando de Góes, atual Avenida Vinte e Dois de Maio, 8271; 15,00m de fundos com parte do lote 14; 34,00m do lado direito com os lotes 3 e 5 e 32,00m do lado esquerdo com o lote nº 1. Imóvel situado em área comercial urbana do Centro de Venda das Pedras, Itaboraí, com logradouro asfaltado, serviço de transporte público no seu entorno, água encanada, iluminação pública e rede bancária próxima. **Obs.:** Na certidão de débitos municipais, não consta informação de área construída. Imóvel com Inscrição Municipal nº 022547-001 e matriculado sob o nº 33 no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí/RJ, avaliado em R\$ 396.000,00 (trezentos e noventa e seis mil reais), em 24 de março de 2023; **04)** Uma faixa de terras próprias com a superfície de 400,00m², em Venda das Pedras, zona urbana do 1º distrito deste município de Itaboraí, medindo 10x40,00m com frente para a Estrada Amaral Peixoto, que segue para Niterói, atual Avenida Vinte e Dois de Maio; nos fundos confrontando com terras de herdeiros de Roberto Abreu; lado direito com terras dos mesmos herdeiros ou sucessores de Roberto Abreu e ainda

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

do lado esquerdo também com os mesmos herdeiros ou sucessores de Roberto Abreu. Imóvel situado em área comercial urbana do Centro de Venda das Pedras, Itaboraí, com logradouro asfaltado, serviço de transporte público no seu entorno, água encanada, iluminação pública e rede bancária próxima, sem informação de área construída, conforme certidão de débitos municipais. Imóvel com inscrição municipal nº 167604-001 e matriculado sob o nº 16.622 no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí/RJ, avaliado em R\$ 323.400,00 (trezentos e vinte e três mil e quatrocentos reais), em 24 de março de 2023; **05)** Área de terras desmembrada de maior porção com superfície de 145.200,00m², em Riachão, expansão da zona rural do quinto distrito deste Município de Itaboraí, medindo 318,30m de frente para a Estrada do Riachão; 494,80m em segmentos retos respectivamente de 25,40m; 139,40m; 60,00m; 100,00m. 89,00m e 81,00m, confrontando com terras de Arlindo Loyola Torres, lado direito com 238,00m confrontando com Francisco Pacheco e finalmente lado esquerdo com 423,70m em três segmentos respectivamente de 67,70m, 176,00m e 180,00m, com terras de Lauro Soares Pacheco. Além da área de terras, no terreno foi construída uma modesta residência que deve ter um ou dois quartos, a qual o oficial não teve acesso no momento da avaliação, há que estava ocupada no momento. Trata-se de área rural, sem pavimentação e com transporte precário e sistema de iluminação público precário. **Obs.:** O registro deste imóvel é atualmente atribuição do Cartório do Ofício Único do Município de Tanguá, entretanto, não consta informação do Registro do Cartório do Único Ofício de Tanguá sobre a abertura de matrícula do referido imóvel naquela Serventia, avaliado em R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais), em 09 de novembro de 2023. *Obs.: O imóvel acima descrito não possui registro imobiliário, sendo de responsabilidade do arrematante providenciar a regularização do registro do imóvel com a abertura da matrícula.*

(RE)AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 1.769.400,00 (um milhão, setecentos e sessenta e nove mil e quatrocentos reais).

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 884.700,00 (oitocentos e oitenta e quatro mil e setecentos reais).

**No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada pelo índice de correção monetária do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, até a data do leilão, podendo sofrer alteração em*

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro Oficial no ato do leilão.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 1.846.969,50 (um milhão, oitocentos e quarenta e seis mil, novecentos e sessenta e nove reais e cinquenta centavos), em 14 de maio de 2024.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrições acima.

DEPOSITÁRIO: **Itens 01 a 05)** PAULO FABRÍCIO FARIA DE ABREU.

ÔNUS: **Item 01)** Débitos Municipais – Exercício 2025 no valor de R\$ 1.509,49 (um mil, quinhentos, quinhentos e nove reais e quarenta e nove centavos), em consulta realizada em 23 de junho de 2025. Obs.: Não foi possível realizar a consulta dos débitos municipais dos demais exercícios. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária e na consulta de débitos municipais; **Item 02)** Débitos Municipais – Exercício 2025 no valor de R\$ 1.305,45 (um mil, trezentos e cinco reais e quarenta e cinco centavos), em consulta realizada em 23 de junho de 2025. Obs.: Não foi possível realizar a consulta dos débitos municipais dos demais exercícios. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária e na consulta de débitos municipais; **Item 03)** Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária e na consulta de débitos municipais; **Item 04)** Débitos Municipais – Exercício 2025 no valor de R\$ 2.860,52 (dois mil, oitocentos e sessenta reais e cinquenta e dois centavos), em consulta realizada em 23 de junho de 2025. Obs.: Não foi possível realizar a consulta dos débitos municipais dos demais exercícios. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária e na consulta de débitos municipais; **Item 05)** Hipoteca em favor do Banco do Estado do Rio de Janeiro S/A. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973).

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do leiloeiro.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens,

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste profissional quanto a demora na posse ou transferência dos bens arrematados, divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.rioleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, Sr. **RENATO GUEDES ROCHA**, JUCERJA sob n°. 211/2015, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais www.leiloesjudiciais.com.br.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser custeada pelo arrematante, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente. Em caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes, será devida a remuneração do leiloeiro no equivalente a 2% (dois por cento) do valor de avaliação do bem. Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, a ser arcado pelo executado remidor. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.rioleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pelo Leiloeiro Oficial para o ajuste de proposta, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando esta não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista, no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

ARREMATACÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

I – Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

II – Veículos: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses;

III – Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

IV – Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo;

V – Caução para imóveis: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

VI – Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

caução idônea: Seguro garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação.

Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais).

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. **Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.**

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9339, Chat no site do Leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@rioleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro, www.rioleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

OBSERVAÇÕES GERAIS: o Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os Executados **PAULO FABRÍCIO**

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, 380, 2º Andar, Sala 217, Centro, Itaboraí/RJ
CEP: 24800-201 – e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

FARIA DE ABREU e REGISELI SOUZA DA SILVA e seus respectivos cônjuges se casados forem, bem como os eventuais: terceiros interessados, depositários, coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015).

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca.

Itaboraí/RJ, em 24 de junho de 2025.

LÍVIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERA
JUÍZA DE DIREITO