

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201

Fone: (21) 3508-7000 | 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 **17/03/2026**, 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 **17/03/2026**, 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. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.**

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 **0013446-16.2011.8.19.0023** de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, em que é Requerente **ANTÔNIO GENTIL VIANA MELO (CPF: 906.571.887-04)** e Requerido **ANTÔNIO EDVAM VIANA MELO (CPF: 013.889.807-38)**.

DESCRIÇÃO DOS BENS: 02 (dois) Imóveis contíguos, denominados Sítio dos Lagos e Sítio Estâncias das Rosas, localizados em Ipitangas, zona rural do Município de Tanguá/RJ. Assim descritos: **Sítio Estância das Rosas:** Área Total: 256.354,90m² (25,64 hectares e 5,30 alqueires), possui formato irregular, com vegetação comum, capim braqueara, e trecho em mata e uma parte transformada

TJRJ ITB CV01 202600348675 03/02/26 12:24:59140340 PROGER-VIRTUAL

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

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201
Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

em capineira. A atividade principal desenvolvida na área de terra e a criação de bovino, suínos e outros animais. O curral desta propriedade é utilizado pela policia Rodoviária Federal para prender os animais que estão na pista. Possui culturas permanentes. Casa principal: Edificação de um pavimento, cinco cômodos, com fundações diretas, estrutura em concreto, paredes internas e externas em alvenaria de 1/2 vez. Revestimento interno e externo em reboco paulista e acabamento pintado em tinta PVA, Piso cimentado com acabamento em xadrez. Cobertura com laje e telhado embutido. Varanda dos fundos estruturada em madeira eucalipto, e cobertura telha de ondulada, piso cimentado grosso. Banheiro com revestimento em azulejo até a altura de emboçada e pintada, vaso e lavatório em louça. A 2/3 e o restante cozinha com uma pequena bancada com cuba em massa acrílica, torneira de plástico e três fileiras de azulejo sobre a bancada. As Instalações elétricas e hidráulicas embutidas com acabamentos de padrão baixo; Esquadrias de ferro com vidro e grade e porta com o mesmo material. Área construída equivalente: 78,50m². Idade: 35 anos. Baías: Estrutura com fundações diretas em concreto, paredes internas e externas em alvenaria de 1/2 vez. Revestimento interno e externo em reboco paulista. Piso cimentado áspero. Instalações elétricas externa. Área construída: 94,80m². Idade: 30 anos. Pocilgas: Acabamento semelhante ao da baia, sendo utilizado madeira reaproveitada de demolição de obras. Área construída: 22,00m². Idade: 30 anos. Curral: área de parede cercada por madeira com estaqueamento com mourão de 15x15, e 5 réguas de 13 x 2 divisórias, tronco. O piso é de terra batida. Parte das réguas foi utilizado madeira reaproveitado de demolição de obras. Cobertura do curral: Coberto com esteio de eucalipto, e estrutura principal do mesmo material, com exceção do madeiramento de sustentação que é feito com esteio retangular. O telhado e com telha ondulada de cimento amianto. Área construída: 224,00m². Idade: 15 anos. Cerca do curral anexado: O mesmo tipo de material do curral, com material. Cerca do curral próximo à casa e baia: Cercado da Pocilga. Cocho que está no meio do cercado: O mesmo tipo de material do curral, com material. Trator da marca Massey Ferguson - F-290, ano/modelo 1986: Pneus em estado regular, faróis e acento danificados, pintura em mal estado de conservação por estar no em local descoberto; Carreta com estrutura de ferro, com engate para o trator e carroceria de madeira. O estado de conservação ruim. Pórtico: Pórtico principal de entrada da propriedade, estruturado em madeira maçaranduba aparelhada com cobertura em telhas cerâmicas tipo colonial, com duas divisões, altura média de 1,90m, portões com

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201

Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

réguas com 7x2, largura de 4,00m. Abriga um portão menor para pedestres com 0,70m de largura. Área construída: 9,20m². Idade: 8 anos. Poço artesiano: Legalizado com hidrômetro e controle de INEA. Açudes: São dois açudes estando um aberto e o outro fechado, um com 594,00m³, está cheio e outro com 860,00m³, este está aberto, sem água. Cerca de divisa: Cerca de arame farpado com 05 fios, palanques em madeira de braúna. Postes: Redes de transmissão de energia elétrica em média tensão, composta por transformador, cabos e PC. Imóvel matriculado sob nºs 278, 279, 280 e 281, no Cartório de Registro de Imóveis de Tanguá/RJ, avaliado (terreno, cultivos e benfeitorias) em R\$ 771.312,14 (setecentos e setenta e um mil, trezentos e doze reais e catorze centavos); **Sítio Dois Lagos:** Área Total: 197.335,00m² (19,733 hectares e 4,077 alqueires), possui formato irregular, hora com vegetação comum, capim braqueara, trecho em mata, trecho uma capineira e trecho com plantação de laranja, cana e coco. A atividade principal desenvolvida na área de terra e a criação de bovino, suínos e outros animais. Possui culturas permanentes. Casa principal: Estrutura de concreto armado, paredes de alvenaria emboçada e pintadas, esquadria de madeiras e ferragem, laje e telhado do tipo colonial. É composta por duas varandas, sala, copa, três suítes, cozinha e lavanderia. O piso de toda a casa é em cerâmica, com exceção de duas suítes que são com tábuas corridas e os banheiros possui paredes revestidas até o teto de azulejo. Possui vaso e cuba de louça, box em blindex, e bancada de mármore e armário de madeira. Já a acrescenta um bidê, e a bancada é de granito, possuindo outra também armário de madeira; e a terceira suíte tem bancada de mármore e armário de alumínio com acrílico, sendo este material também na porta do box. A cozinha possui paredes revestidas com azulejo até o teto, sendo que uma parte não possui laje; o teto é revestido em forro do tipo PVC. A bancada é em granito, com duas cubas em aço inox, e armário de madeira. A lavanderia possui um tanque de louça. As portas e janelas são envernizadas. Área construída equivalente: 204,20m². Idade: 35 anos. Garagem: Estrutura de concreto armado, telhado com telha do tipo colonial, piso cimentado. Área construída: 34,60m². Idade: 35 anos. Anexo a estrutura de concreto, parede de alvenaria emboçada e pintada, sem que este anexo é dividido em três parte, um cômodo comum, o do meio onde fica a churrasqueira com bancada de granito e do outro lado fica um fogão, e as paredes são revestidas. Área construída: 25,20². Idade: 35 anos. Casa de entrada a direita: Estrutura de concreto, alvenaria de tijolo, emboçada e pintado, janelas de madeira e basculantes de ferro, portas de acesso de ferro, e portas internas de madeira. As paredes

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201

Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

internas são emboçadas, e pintadas, não possui laje, O piso é todo cimentado. Área construída: 85,60m². Idade: 35 anos. Estrutura de concreto e alvenaria de tijolo com revestimento em chapisco por fora e emboçada por dentro, janelas de madeira que basculante e basculantes de ferro, portas de acesso de ferro, e portas internas de madeira. As paredes internas são emboçadas, e pintadas, não possuindo laje, sendo que um trecho forrado com forro de PVC. O restante é com telha ondulada de amianto com 6 mm. O piso é todo cimentado, e no banheiro as paredes são revestidas de azulejo, até meia altura e o vaso e pia são de louça. Na cozinha existe uma bancada com uma cuba, e essa parede onde está a bancada é revestida de azulejo. Área construída: 73,80m². Idade: 30 anos. Casa abaixo da estrada: Estrutura de concreto, alvenaria de tijolo, emboçado e pintado, cobertura de telha francesa. As janelas são de ferro e portas de madeira. Esta casa está abandonada e seu telhado está com parte comprometido. Área construída: 58,80m². Idade: 35 anos. Casa sem telhado: Estrutura de concreto paredes de alvenaria, e o telhado foi retirado, assim como a esquadria, sobrando somente as paredes. Área construída equivalente: 28,50m². Idade: 35 anos. Piscina: Piscina de fibra, com beiral de granito, e piso revestido em sua volta com cerâmica. Possui equipamento de filtragem e tratamento. Foi consultado empresas especializadas e piscina de fibra na região e foi apurado que o valor total de uma piscina instalada com o sistema de filtragem. Baias (hoje utilizada como pocilgas): Estrutura de concreto, Com esteios de madeira, meia parede e alvenaria, e tapagem nos fundos Com telha ondulado de amianto, parte da parede é em tela. Piso cimentado desempenado, e portões de madeiras. Tem uma parte somente de madeira. Área construída: 200,50m². Idade: 30 anos. Cobertura bombas da piscina e cercado de cachorro e equipamento agrícola: Estrutura de concreto, parede de tijolo de cimento chapiscado com duas divisões, e cobertura de telha de amianto. Piso cimentado. Área construída: 10,00m². Idade: 5 anos. Local onde se criava carneiro (hoje porco): Estrutura de concreto, com duas divisões de madeira, e cobertura de telha de amianto. Piso cimentado. Área construída equivalente: 56,70m². Idade: 5 anos. Construção dos defensivos agrícolas: Estrutura de concreto, parede de alvenaria emboçada e cobertura com telha de amianto de 4 mm. Área construída: 8,60m². Idade: 5 anos. Casa de boneca 1 e 2: Estrutura de concreto, construção com 1,00m de altura, coberto com telhado colonial, e na parte da frente é de madeira, e piso cimentado. Área construída: 7,70m². Idade: 8 anos. Cobertura galinheiro: Estrutura de concreto, parede de alvenaria emboçada e cobertura com telha de amianto de 4

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201

Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

mm. Área construída: 33,50m². Idade: 8 anos. Depósito sal: Estrutura de concreto, parede de alvenaria emboçada e cobertura com telha de amianto de 4 mm. Área construída: 7,00m². Idade: 5 anos. Pequeno cômodo: Estrutura de concreto, parede de alvenaria emboçada e cobertura com telha de amianto de 4 mm. Área construída: 3,45m³. Idade: 5 anos. Pequeno curral: O pequeno curral é coberto em 24,00m² com telha de amianto. Tem 40,00m², é cimentado e cercado com mourões e três réguas. O curral tem cercas e um corredor formado no sentido da casa, perfazendo um trecho 434,20m². O estado de manutenção de todo o conjunto não está bom. Entrada: Existem três entradas: a principal, a lateral e nos fundos. Portão do acesso principal. Pórtico principal de entrada da propriedade, estruturado com concreto e paredes de alvenaria, pintada, portão de madeira aparelhada. Acesso lateral, (segunda entrada) muro da segunda saída e porteiros e mais a porteira da terceira entrada. Antes de chegar nesta porteira, existe um corredor feito de estrutura em alvenaria com reboco e pintura a cal, com altura comprimento com de 140,70m com muro de alvenaria 1,50m. Existe, ainda, uma terceira saída com apenas uma porteira que já foi incluída. Possui duas porteiros chegando na estrada com 4 m. Poço artesiano: Dois poços artesiano, sem o controle do INEA. Postes: Redes de transmissão de energia elétrica em média tensão, composta por transformador, cabos e PC. Cerca de divisa: Cerca de arame farpado com 05 e 08 fios, palanques em madeira de braúna e eucalipto. Imóvel matriculado sob nºs 688, 689, 690, 691 e 692, no Cartório de Registro de Imóveis de Tanguá/RJ, avaliado (terreno e benfeitorias) em R\$ 901.826,07 (novecentos e um mil, oitocentos e vinte e seis reais e sete centavos). *Obs.: A distância do centro de Tanguá, sede municipal ao imóvel é de 4,70 KM do Sítio Estância das Rosas, e 5,50 K, do Sitio dos Lagos. A estrada de acesso tem parte com revestimento asfalto e parte em estrada de terra batida. Os sítios fazem divisa um com o outro, e que estes limites são bem caracterizados por cercas. As duas propriedades são contíguas, os valores por metro quadrado de terreno é o mesmo.*

(RE)AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 1.673.138,21 (um milhão, seiscentos e setenta e três mil, cento e trinta e oito reais e vinte e um centavos), em 08 de janeiro de 2018.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 836.569,10 (oitocentos e trinta e seis mil, quinhentos e sessenta e nove reais e dez centavos).

**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 seus valores, os quais*

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201

Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

serão informados pelo Leiloeiro Oficial no ato do leilão.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

DEPOSITÁRIO: ANTÔNIO EDVAM VIANA MELO (Sítio Estância das Rosas);
ANTÔNIO GENTIL VIANA MELO (Sítio Dois Lagos).

ÔNUS: 01) Matr. 278, 279, 280, 281: Eventuais constantes nas Matrículas Imobiliárias; 02) Matr. 688, 689, 690, 691 e 692: Eventuais constantes nas Matrículas Imobiliárias.

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.

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).

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

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201
Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira 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, 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(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), 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.

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).

MEACÃO: 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 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 MM. Juízo Comitente.

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

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

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201
Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

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.**

LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, Sr. **RENATO GUEDES ROCHA**, JUCERJA sob nº. 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

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

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201
Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

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. 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 lanços 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.

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

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201
Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

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 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: 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:

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201

Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

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

II - As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de **R\$ 1.000,00** cada;

III - Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

IV - 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.

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

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201

Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

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 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 do e-mail **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 **ANTÔNIO GENTIL VIANA MELO e**

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ

Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº. 380, Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-201

Fone: (21) 3508-7000 | E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

ANTÔNIO EDVAM VIANA MELO, 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 03 de fevereiro de 2026.

LÍVIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERA

Juíza de Direito