

Processo: 0005002-78.2005.8.19.0063

Procedimento Ordinário

### **CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

Certifico e dou fé que o edital abaixo, foi remetido(a) para o Diário da Justiça Eletrônico do Rio de Janeiro no expediente do dia 31/03/2026 e foi publicado em 10/04/2026 na(s) folha(s) 113/117 da edição: Ano 18 - nº 145 do DJE.

**PODER JUDICIÁRIO**

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**1ª VARA DA COMARCA DE TRÊS RIOS**

Avenida Tenente Enéas Torno, nº. 42, Nova Niterói, Três Rios/RJ, CEP: 25802-330

Fone: (24) 2251-7348 | E-mail: tri01vara@tjrj.jus.br

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

Pelo presente, faz saber a todos os interessados, que será levado a LEILÃO, o(s) bem(ns) penhorado(s), na seguinte forma:

**PRIMEIRO LEILÃO:** dia 11/05/2026, 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 verificados lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do

**SEGUNDO LEILÃO:** dia 25/05/2026, com encerramento às 13:00 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.fabiroleiloes.com.br](http://www.fabiroleiloes.com.br).

**PROCESSO:** Autos nº 0005002-78.2005.8.19.0063 de Procedimento Comum Cível, em que é Autor CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DEL SOL (CNPJ: 39.200.688/0001-99) e Réu ESPÓLIO DE MANOEL DE ALMEIDA TEIXEIRA (CPF: 173.063.457-53), representado por MARCELA DE CARVALHO TEIXEIRA (CPF: 091.422.867-60).

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Descrição conforme Laudo de Avaliação: Apartamento nº 107, do Edifício Del Sol, situado na Travessa Antônio Pacielo Filho, nº 05, Bairro do Triângulo, no município de Três Rios/RJ, com área construída de 93,69 m², sendo 71,01 m² de área privativa e 22,68 m² de área comum, correspondendo a fração de 32/1000 do domínio útil do respectivo terreno. O referido edifício foi construído na área de terras, foreira a Casa de Caridade de Paraíba do Sul, cuja superfície é de 968,00 m². O edifício encontra-se em bom

estado de conservação, aparentando, inclusive, ter passado por reformas recentemente  
PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

1ª VARA DA COMARCA DE TRÊS RIOS

Avenida Tenente Enéas Torno, nº. 42, Nova Niterói, Três Rios/RJ, CEP: 25802-330

Fone: (24) 2251-7348 | E-mail: tri01vara@tjrj.jus.br

(considerando a data da avaliação), haja vista a pintura nova de suas paredes. Descrição conforme Matrícula Imobiliária: A fração ideal igual a 29/1000 e 4,31/1000 totalizando 33,31/1000 do domínio útil do terreno, foreiro à Casa de Caridade de Paraíba do Sul, situado nesta cidade, à Rua São José esquina da Travessa Antônio Paciello Filho, bairro do Triângulo, com a superfície total 968,00 m<sup>2</sup> (novecentos e sessenta e oito metros

quadrados), medindo 22,00m de frente onde confronta com a referida Rua São José, 22,00m na linha dos fundos, confrontando com o prolongamento da Travessa Antônio Paciello Filho; 44,00m pelo lado direito do terreno, de quem de dentro do mesmo olha para a rua, confrontando com o prédio de nº 1482, de propriedade da Rinha de Galo, e finalmente 44,00m, pelo lado esquerdo do terreno, confrontando com a Travessa Antônio Paciello Filho. Imóvel matriculado sob o nº 4.753 no 1º Serviço de Registro de Imóveis de Três Rios/RJ.

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em 07 de fevereiro de 2013.

Atualizado para R\$ 247.029,76 (duzentos e quarenta e sete mil e vinte e nove reais e setenta e seis centavos), em 19 de março de 2026.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 123.514,88 (cento e vinte e três mil, quinhentos e catorze reais e oitenta e oito centavos).

\*No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada pelo

índice de correção monetária do IPCA e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, até a data

do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro Oficial no ato do leilão.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 21.207,63 (vinte e um mil, duzentos e sete reais e sessenta e três centavos), em 19 de agosto de 2024.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Travessa Antônio Paciello Filho, 05, Apartamento 107, Triângulo, Três Rios/RJ.

DEPOSITÁRIO: MÔNICA DE CARVALHO TEIXEIRA.

ÔNUS: Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

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

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

1ª VARA DA COMARCA DE TRÊS RIOS

Avenida Tenente Enéas Torno, nº. 42, Nova Niterói, Três Rios/RJ, CEP: 25802-330

Fone: (24) 2251-7348 | E-mail: tri01vara@tjrj.jus.br

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). 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).

**PODER JUDICIÁRIO**

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**1ª VARA DA COMARCA DE TRÊS RIOS**

Avenida Tenente Enéas Torno, nº. 42, Nova Niterói, Três Rios/RJ, CEP: 25802-330

Fone: (24) 2251-7348 | E-mail: tri01vara@tjrj.jus.br

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 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.

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.fabioleiloes.com.br](http://www.fabioleiloes.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. FÁBIO MANOEL GUIMARÃES, JUCERJA sob n.º 136/2007, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais [www.leiloesjudiciais.com.br](http://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 PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

1ª VARA DA COMARCA DE TRÊS RIOS

Avenida Tenente Enéas Torno, nº. 42, Nova Niterói, Três Rios/RJ, CEP: 25802-330

Fone: (24) 2251-7348 | E-mail: tri01vara@tjrj.jus.br

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.fabioleiloes.com.br](http://www.fabioleiloes.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 PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

1ª VARA DA COMARCA DE TRÊS RIOS

Avenida Tenente Enéas Torno, nº. 42, Nova Niterói, Três Rios/RJ, CEP: 25802-330

Fone: (24) 2251-7348 | E-mail: [tri01vara@tjrj.jus.br](mailto:tri01vara@tjrj.jus.br)

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 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 (art. 884, inciso IV, do CPC/2015), ou a prazo de até sete dias, mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista, e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido de R\$ 490,99 na arrematação.

**ARREMATÇÃO 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,

**PODER JUDICIÁRIO**

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**1ª VARA DA COMARCA DE TRÊS RIOS**

Avenida Tenente Enéas Torno, nº. 42, Nova Niterói, Três Rios/RJ, CEP: 25802-330

Fone: (24) 2251-7348 | E-mail: tri01vara@tjrj.jus.br

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.

**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 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@fabioleiloes.com.br.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro, www.fabioleiloes.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 irretroatável, 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.

**PODER JUDICIÁRIO**

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**1ª VARA DA COMARCA DE TRÊS RIOS**

Avenida Tenente Enéas Torno, nº. 42, Nova Niterói, Três Rios/RJ, CEP: 25802-330

Fone: (24) 2251-7348 | E-mail: tri01vara@tjrj.jus.br

**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:** Fica desde logo intimados o Réu ESPÓLIO DE MANOEL DE ALMEIDA TEIXEIRA, na pessoa da Inventariante MARCELA DE CARVALHO TEIXEIRA, 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.

Três Rios/RJ, em 19 de março de 2026.

ANA CAROLINA GANTOIS CARDOSO

JUÍZA DE DIREITO

Três Rios, 10 de abril de 2026

Cartório da 1ª Vara