



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067
Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5006470-86.2020.4.02.5102
EXEQUENTE: UNIÃO – ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO (CNPJ: 26.994.558/0001-23)
EXECUTADOS: ÂNGELA SANTOS RODRIGUES CANTARINO O DWYER (CPF: 452.691.737-00) e ESPÓLIO DE GILSON CANTARINO O DWYER (CPF: 366.486.637-15)

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

“MODALIDADE ELETRÔNICA”

O Excelentíssimo Senhor Doutor **MÁRCIO SANTORO ROCHA, MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara Federal de Niterói**, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais e na forma da Lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento do presente EDITAL, que a 1ª Vara Federal de Niterói levará à venda em arrematação pública, **NA MODALIDADE ELETRÔNICA**, nas datas, local e sob as condições adiante descritas, os bens penhorados nos autos a seguir relacionados, nos termos dos artigos 879 ao 903, do Código de Processo Civil.

PRIMEIRO LEILÃO: dia 02/07/2026, 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 16/07/2026, com encerramento às 13:00 horas**, a quem mais der, excetuando-se o preço vil,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

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 reserva de meação 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.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES, JUCERJA sob n.º 136/2007, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais www.leiloesjudiciais.com.br.

1) INFORMAÇÕES GERAIS E INTIMAÇÕES:

a) Fica, pelo presente, devidamente intimada a parte executada da designação supra e para, querendo, acompanhá-la, se não tiver sido encontrada quando da realização da intimação pessoal (conforme art. 889, § único do Código de Processo Civil).

b) Atendendo ao disposto no art. 887, § 2º do Código de Processo Civil, autorizo o Leiloeiro Público designado a PUBLICAR O EDITAL DE LEILÃO www.fabiroleiloes.com.br, e, www.publicjud.com.br. Autorizo, igualmente a divulgar fotografias dos bens penhorados no sítio www.fabiroleiloes.com.br sem prejuízo de outras formas de publicidade, que venham a serem adotadas pelo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

leiloeiro, tendentes a mais ampla publicidade da alienação.

b.1) Informações complementares: podem ser obtidas no sítio da Justiça Federal ("www.jfrj.jus.br", no caminho "Consultas"; "Leilões Judiciais"), através do site do Leiloeiro Público www.fabioleiloes.com.br, na sede desta Justiça Federal, localizada Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067, entre 12 e 17 horas, ou, ainda, por correio eletrônico dirigido à Secretaria do Juízo (01vf-ni@jfrj.jus.br).

c) Em caso de remição, pagamento ou parcelamento do débito no período compreendido entre a data da publicação do Edital de Leilão e a segunda praça/leilão, a parte executada deverá pagar 2% (dois por cento) sobre o valor atribuído ao(s) bem(ns) na avaliação/reavaliação ou sobre o valor atualizado da dívida (o que for menor), a título de ressarcimento das despesas do leiloeiro, limitado ao valor máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

d) A inclusão no presente Edital de Leilão de valores referentes a débitos de IPVA/Multa sobre os veículos, valor da dívida tributária atualizada para os processos com Parcelamento autorizado, bem como demais informações a respeito de ônus existentes sobre os bens, não impede que o Leiloeiro Oficial apresente na data do leilão valores e informações mais atualizadas de quando da expedição do edital.

e) Os licitantes ficam cientes de que serão observadas as seguintes condições:

e.1) A alienação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, conforme art. 892 do Código de Processo Civil.

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:

I – O arrematante deverá pagar **25% do valor do lance à vista** e o restante



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

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)**.

ATRASSO 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 de forma parcelada, o que não interfere na continuidade da disputa.**

e.2) Sobre o valor da arrematação, fica arbitrada a comissão do leiloeiro, no percentual de **5% (cinco por cento)**, a ser paga pelo arrematante;

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

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.

e.3) O arrematante recolherá, ainda, as custas de arrematação no percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor da arrematação, observado o mínimo de 10 (dez) UFIR e o máximo de 1.800 (mil e oitocentas) UFIR, nos termos da Lei nº 9.289/1996 (Tabela III); **O recolhimento deverá ser feito através da (GRU) Guia de Recolhimento da União, conforme determina a Resolução nº 03/2011, do TRF-2ª**

Região:

e.4) Deverá ser observado, para o segundo leilão, que não serão deferidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído ao bem na avaliação/reavaliação;

e.5) Em relação aos lances ocorridos de forma online, 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.

e.6) 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,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

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 leiloadado 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 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, 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)



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

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 M.M. Juízo Comitente.

e.7) Tendo em vista a natureza originária da aquisição, tendo em vista o contido nos termos dos artigos 130 do C.T.N., 1.499 do CC., 903, §5º, I, Código de Processo Civil e artigo 141-II da lei 11.101/05, os bens serão entregues ao arrematante livres e desembaraçados, sendo que no caso de bem imóvel receberá a coisa livre de tributos de âmbito municipal (IPTU e contribuições de melhoria), que será subrogados sobre o preço da arrematação, conforme o art. 130 do CTN, observado o contido no art. 187 do mesmo diploma legal, sendo o valor arrematado insuficiente para atender aos credores preferenciais, deverá a Fazenda Pública Municipal ser comunicada, também por ofício, de que o arrematante não responderá pelos tributos que eventualmente ainda lhe sejam devidos. Aplicável analogicamente ao IPVA, conforme decisão no AgRg no REsp 1322191/PR, Rel. Ministro MAURO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/09/2012, DJe 26/09/2012. No caso de veículos, o arrematante não arcará também com as multas de trânsito eventualmente existentes sobre estes bens até a data da arrematação, que em face de seu caráter personalíssimo, não serão transferidas ao arrematante”.

e.8) O arrematante arcará, todavia, com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da expedição da carta de arrematação;

e.9) Em caso de arrematação de bem imóvel, para expedição da respectiva carta, deverá o arrematante comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, a teor do artigo 901 § 2º do Código de Processo Civil;

e.10) Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, podendo haver a exclusão de bens do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação;

e.11) A remoção e o transporte do(s) bem(ns) arrematado(s) são de responsabilidade do arrematante, correndo as despesas correlatas por sua conta;

e.12) 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.

f) Todas as pessoas físicas capazes e as pessoas jurídicas regularmente constituídas podem participar do leilão, **exceto** os incapazes, os Depositários/Executados, dos tutores, curadores, testamentários, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade, dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados, do juiz, membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, escrivão e demais servidores e auxiliares da Justiça, conforme determina o art. 890, do Código de Processo Civil.

g) Ciente aos eventuais interessados na aquisição de bens em Leilão Judicial perante este Juízo, que a aplicação do art. 890 do Novo Código de Processo Civil/2015, estende-se àqueles que atuam ou já atuaram junto a Justiça Federal da



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

2ª Região, bem como os respectivos cônjuges ou companheiros, seja qual for o regime de bens, e mesmo para os relacionamentos já dissolvidos, bem como aos respectivos parentes, consanguíneos ou afins, em linha reta, ou na colateral, até o terceiro grau, conforme art. 144, IV, c/c 148 do Novo Código de Processo Civil/2015, bem como decidido pelo C. STJ no REsp 1.368.249-RN; Rel. Min. Humberto Martins, STJ, 2ª T, j. 16/04/2013, DJe 25/04/2013 e C. CNJ no PCA 0001535-37.2013.2.00.000, DJ 02/12/2013.

h) Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes/adjudicantes, reclamações posteriores sobre os bens ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal previstas no artigo 358 do Código Penal Brasileiro (**“Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência”**).

i) Em caso de arrematação, o exequente (Fazenda Pública) pode adjudicar os bens arrematados, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias (art. 24, Lei 6.830/80). Não será transferido o domínio dos bens arrematados antes de verificado o decurso desse prazo.

j) **VISTORIA(S) DO(S) BEM(NS)**. A localização dos bens para visitação é a declarada neste edital. Antes dos dias marcados para o leilão, os interessados terão o direito de visitação dos bens nos locais em que se encontram. A visitação livre pode dar-se de segunda-feira a sexta-feira, das 9:00 horas às 17:00 horas. Se o Executado ou Depositário impedir(em) a visitação ao bem, o interessado deve entrar em contato com o escritório do Leiloeiro Oficial nomeado ou peticionar ao M. Juízo requerendo ordem para a visitação acompanhado por Oficial de Justiça,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

que serão atendidos na medida das possibilidades da Justiça.

k) O Leiloeiro, 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.

l) O Leiloeiro Público Oficial 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.

2) DO LEILÃO ELETRÔNICO

2.1) Quem pretender arrematar os bens abaixo relacionados **deverá OFERTAR LANCES PELA INTERNET**, através do site **www.fabioleiloes.com.br**, devendo os interessados efetuarem cadastramento prévio na forma solicitada pelo referido site, no prazo máximo de 24h antes do leilão eletrônico, confirmarem os lances e efetuar o depósito dos valores da arrematação à disposição do Juízo, via depósito judicial, conforme disposto no item 1, alínea e.1) acima. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

2.2) 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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

judiciais eletrônicas.

2.3) Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado por e-mail de que terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os respectivos depósitos após o recebimento das Guias de Depósito Judicial relativo ao lance ofertado, da Guia de GRU para recolhimento das custas de arrematação, bem como do número da conta bancária que o Leiloeiro indicar para o depósito/transferência do valor correspondente a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação do bem, bem como da comprovação dos pagamento pelo Arrematante através do e-mail: financeiro@leiloesjudiciais.com.br.

2.4) Não sendo efetuado o depósito, o gestor comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à sua apreciação, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido seja, no mínimo, de valor igual à avaliação, se na primeira data ou, **de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, se na segunda, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.

2.5) 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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

acrecidos 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).

2.6) 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.

2.7) 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.

3) DIREITO DE PREFERÊNCIA:

3.1) 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.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

3.2) 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.fabiroleiloes.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.**

4) – DOS BENS:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5006470-86.2020.4.02.5102

EXEQUENTE: UNIÃO – ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO (CNPJ: 26.994.558/0001-23)

EXECUTADOS: ÂNGELA SANTOS RODRIGUES CANTARINO O DWYER (CPF: 452.691.737-00) e ESPÓLIO DE GILSON CANTARINO O DWYER (CPF: 366.486.637-15)

BENS: 01) Sala nº 714 (setecentos e quatorze) do Edifício Del Labor, situado na Avenida Amaral Peixoto, nº 300, no 1º subdistrito do 1º distrito deste município de Niterói/RJ, e sua correspondente fração ideal de 1/253 do respectivo terreno constituído dos lotes 42 e 44 da citada Avenida, medindo o de nº 42, 12,00m de largura na frente que faz para a dita Avenida, a mesma largura nos fundos, por



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

27,52m de frente a fundos pelo lado esquerdo e 27,38m pelo lado direito; e, o de nº 44, mede 12,00m de frente que faz para a citada Avenida, igual largura nos fundos, por 27,24m pelo lado direito a 27,38m pelo lado esquerdo, confrontando o terreno do edifício, pela frente com a Avenida Amaral Peixoto, do lado direito com o edifício nº 334, do lado esquerdo com o de nº 286, ambos da mesma Avenida, e nos fundos com o edifício nº 101/121 da Rua da Conceição. **Obs.:** A sala de 18,00 m² encontra-se fechada e vazia, com contrato de comodato com o Sr. Marcos. **Obs. 02:** Acesso ao prédio por galeria, portaria reformada/modernizada com catraca de acesso. Imóvel com Inscrição Municipal nº 59713-8 e matriculado sob o nº 12.469 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ.

(RE)AVALIAÇÃO: 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), em 15 de agosto de 2025.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 56.250,00 (cinquenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais).

Em caso de arrematação, deverá ser resguardada a parte cabente a coproprietária ELIANE CANTARINO O'DWYER, correspondente a 50%, calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º, do CPC.

02) Sala nº 715 (setecentos e quinze) do Edifício Del Labor, situado na Avenida Amaral Peixoto, nº 300, no 1º subdistrito do 1º distrito deste município de Niterói/RJ, e sua correspondente fração ideal de 1/253 do respectivo terreno constituído dos lotes 42 e 44 da citada Avenida, medindo o de nº 42, 12,00m de largura na frente que faz para a dita Avenida, a mesma largura nos fundos, por 27,52m de frente e fundos pelo lado esquerdo e 27,38m pelo lado direito; e, o de nº 44, mede 12,00m de frente que faz para a citada Avenida, igual largura nos fundos, por 27,24m pelo lado direito e 27,38m pelo lado esquerdo, confrontando o terreno do edifício, pela frente com a Avenida Amaral Peixoto, do lado direito com o edifício nº 334, do lado esquerdo com o de nº 286, ambos da mesma Avenida, e nos



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

fundos com o edifício nº 101/121 da Rua da Conceição. **Obs.:** A sala de 20,00 m² encontra-se fechada e vazia, com contrato de comodato com o Sr. Marcos. **Obs. 02:** Acesso ao prédio por galeria, portaria reformada/modernizada com catraca de acesso. Imóvel com Inscrição Municipal nº 59714-6 e matriculado sob o nº 12.470 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ.

(RE)AVALIAÇÃO: 83.000,00 (oitenta e três mil reais), em 15 de agosto de 2025.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 62.250,00 (sessenta e dois mil, duzentos e cinquenta reais).

Em caso de arrematação, deverá ser resguardada a parte cabente a coproprietária ELIANE CANTARINO O'DWYER, correspondente a 50%, calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º, do CPC.

03) SALA 716: Sala nº 716 (setecentos e dezesseis) do Edifício Del Labor, situado na Avenida Amaral Peixoto, nº 300, no 1º subdistrito do 1º distrito deste município de Niterói/RJ, e sua correspondente fração ideal de 1/253 do respectivo terreno constituído dos lotes 42 e 44 da citada Avenida, medindo o de nº 42, 12,00m de largura na frente, que faz para a dita Avenida, a mesma largura nos fundos, por 27,52m de frente a fundos pelo lado esquerdo e 27,38m pelo lado direito; e, o de nº 44, mede 12,00m de frente que faz para a citada Avenida, igual largura nos fundos, por 27,24m pelo lado direito e 27,38m pelo lado esquerdo, confrontando o terreno do edifício, pela frente com a Avenida Amaral Peixoto, do lado direito com o edifício nº 334, do lado esquerdo com o de nº 286, ambos da mesma Avenida, e nos fundos com o edifício nº 101/121 da Rua da Conceição. Imóvel com Inscrição Municipal nº 59715-3 e matriculado sob o nº 8.158 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ. **SALA 717:** Sala nº 717 (setecentos e sete) do Edifício Del Labor, situado na Avenida Amaral Peixoto, nº 300, no 1º subdistrito do 1º distrito deste município de Niterói/RJ, e sua correspondente fração ideal de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

1/253 do respectivo terreno constituído dos lotes 42 e 44 da citada Avenida, medindo o de nº 42, 12,00m de largura na frente que faz para a dita Avenida, a mesma largura nos fundos, por 27,52m de frente a fundos pelo lado esquerdo e 27,38m pelo lado direito; e, o de nº 44, mede 12,00m de frente que faz para a citada Avenida, igual largura nos fundos, por 27,24m pelo lado direito e 27,38m pelo lado esquerdo, confrontando o terreno do edifício, pela frente com a Avenida Amaral Peixoto, do lado direito com o edifício nº 334, do lado esquerdo com o de nº 286, ambos da mesma Avenida, e nos fundos com o edifício nº 101/121 da Rua da Conceição. Imóvel com Inscrição Municipal nº 59716-1 e matriculado sob o nº 8.159 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ. **Obs.:** Tratam-se de salas fechadas e integradas como sala única. A sala 716 possui 28,00 m² e a sala 717 possui 19,00 m², totalizando 47,00 m². **Obs. 02:** Acesso ao prédio por galeria, portaria reformada/modernizada com catraca de acesso.

(RE)AVALIAÇÃO: 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), em 15 de agosto de 2025.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 97.500,00 (noventa e sete mil e quinhentos reais).

(RE)AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 353.000,00 (trezentos e cinquenta e três mil reais).

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 214.750,00 (duzentos e quatorze mil, setecentos e cinquenta reais).

DEPOSITÁRIO: Itens 01 a 03) ÂNGELA SANTOS RODRIGUES CANTARINO O'DWYER, Rua Pablo Picasso, 231, Matapaca, Vila Progresso, Niterói/RJ.

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: Item 01) Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 300, Sala 714, Centro, Niterói/RJ; Item 02) Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 300, Sala 715, Centro, Niterói/RJ; Item 03) Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 300, Salas 716 e 717, Centro, Niterói/RJ..



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 644.045,19 (seiscentos e quarenta e quatro mil e quarenta e cinco reais e dezenove centavos), em 08 de novembro de 2022.

ÔNUS: Item 01) Indisponibilidade nos autos nº 0183480-95.2008.8.19.0001 (2008.001.180575-9), em trâmite na 4ª Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0080553-51.2008.8.19.0001 (2008.001.079373-7), em trâmite na 21ª Vara Criminal do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0326048-32.2011.8.19.0001, em trâmite na 3ª Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0010853-69.2014.5.01.0246, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ; Penhora de 50% do imóvel nos autos nº 5040475-74.2019.4.02.5101, em favor da União – Advocacia Geral da União, em trâmite na 4ª Vara Federal do Rio de Janeiro/RJ; Débitos de IPTU a vencer – Exercício 2026 no valor de R\$ 668,23 (seiscentos e sessenta e oito reais e vinte e três centavos), em consultas realizadas em 25 de maio de 2026. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 02)** Indisponibilidade nos autos nº 0183480-95.2008.8.19.0001 (2008.001.180575-9), em trâmite na 4ª Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0080553-51.2008.8.19.0001 (2008.001.079373-7), em trâmite na 21ª Vara Criminal do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0326048-32.2011.8.19.0001, em trâmite na 3ª Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0010853-69.2014.5.01.0246, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ; Penhora de 50% do imóvel nos autos nº 5040475-74.2019.4.02.5101, em favor da União – Advocacia Geral da União, em trâmite na 4ª Vara Federal do Rio de Janeiro/RJ; Débitos de IPTU a vencer – Exercício 2026 no valor de R\$ 710,39 (setecentos e dez reais e trinta e nove centavos), em consultas realizadas em 25 de maio de 2026. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 03) SALA 716:** Indisponibilidade nos autos nº 0183480-95.2008.8.19.0001 (2008.001.180575-9), em trâmite na 4ª Vara da



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0080553-51.2008.8.19.0001 (2008.001.079373-7), em trâmite na 21ª Vara Criminal do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0326048-32.2011.8.19.0001, em trâmite na 3ª Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0010853-69.2014.5.01.0246, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ; Penhora de 50% do imóvel nos autos nº 5040475-74.2019.4.02.5101, em favor da União – Advocacia Geral da União, em trâmite na 4ª Vara Federal do Rio de Janeiro/RJ; Débitos de IPTU – Exercício 2026 no valor de R\$ 1.741,16 (um mil, setecentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos); Débitos Municipais Inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 18.274,06 (dezoito mil, duzentos e setenta e quatro reais e seis centavos), em consultas realizadas em 25 de maio de 2026. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. **SALA 717:** Indisponibilidade nos autos nº 0183480-95.2008.8.19.0001 (2008.001.180575-9), em trâmite na 4ª Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0080553-51.2008.8.19.0001 (2008.001.079373-7), em trâmite na 21ª Vara Criminal do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0326048-32.2011.8.19.0001, em trâmite na 3ª Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0010853-69.2014.5.01.0246, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ; Penhora de 50% do imóvel nos autos nº 5040475-74.2019.4.02.5101, em favor da União – Advocacia Geral da União, em trâmite na 4ª Vara Federal do Rio de Janeiro/RJ; Débitos de IPTU – Exercício 2026 no valor de R\$ 1.159,41 (um mil, cento e cinquenta e nove reais e quarenta e um centavos); Débitos Municipais Inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 14.110,50 (quatorze mil, cento e dez reais e cinquenta centavos), em consultas realizadas em 25 de maio de 2026. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

E para que chegue o presente EDITAL ao conhecimento dos executados e de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA FEDERAL DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº. 73/75, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24020-067

Fone: (21) 96744-4970 | E-mail: 01vf-ni@jfrj.jus.br

terceiros interessados, e para que não possam, no futuro, alegar ignorância, expeçam-se editais de igual teor, que serão publicados no www.fabioleiloes.com.br e, www.publicjud.com.br na forma da lei (art. 887, § 2º do Código de Processo Civil), bem como no Diário Eletrônico da Justiça Federal da 2ª Região – e-DJF2R e afixados no local de costume. Expedido nesta cidade de **Niterói, 25 de maio de 2026**. Eu, _____ Diretor(a) de Secretaria, conferi e subscrevi.

MÁRCIO SANTORO ROCHA

MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara Federal de Niterói
Seção Judiciária do Rio de Janeiro