

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@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 **18/08/2026**, com encerramento às **14:00 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 **21/08/2026**, 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 0002719-11.2000.8.19.0014 de PROCEDIMENTO COMUM, em que são Exequentes **GUILHERME RANGEL, JULIANA RANGEL PEREIRA, SCHIRLEY RANGEL PEREIRA (CPF: 017.431.337-31)** e Executado **VIAÇÃO SÃO JOÃO DA BARRA LTDA (CNPJ: 28.934.800/0001-07)**.

DESCRIÇÃO DOS BENS: 01) Terreno nº 131/133 da Rua Nossa Senhora da Conceição, Parque Rosário, Campos dos Goytacazes/RJ, 2º Subdistrito do 1º Distrito Municipal, medindo 11,00 metros de largura na frente, 19,50 metros de largura nos fundos, 105,00 metros de comprimento de um lado, em três seguimentos: o 1º de 40,00 metros; o 2º de 9,75 metros e o 3º e último de 65,00 metros, confrontando-se pela frente com a referida rua, por um lado e fundos e pelo outro lado com imóveis da Rua Doutor Beda, pelo outro lado com o terreno 135/137 e os imóveis da Rua Crisanto Neves e pelos fundos com quem é de

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br

direito. **Obs.:** Cabe ressaltar que, ao fundo, adentrando ao imóvel, há uma parte da quadra poliesportiva pertencente a Instituição Adventista de Educação e Assistência Social Este Brasileira (mantenedora do Colégio Adventista de Campos), registrada na matrícula 35.606 e com Inscrição Municipal 000009990, motivo pelo qual não é objeto da constrição judicial do presente feito. Imóvel com Inscrição Municipal nº 0000034984 e matriculado sob o nº 36.306 no 7º Ofício de Campos dos Goytacazes/RJ (antiga 37.033 no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Campos dos Goytacazes/RJ).

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 1.269.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta e nove mil reais), em 10 de julho de 2026.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 634.500,00 (seiscentos e trinta e quatro mil e quinhentos reais).

02) Terreno nº 135/137 da Rua Nossa Senhora da Conceição, nesta cidade de Campos dos Goytacazes/RJ, 2º Subdistrito do 1º Distrito Municipal, medindo 11,00m de largura na frente; 9,75m de largura nos fundos por 40,00m de comprimento de ambos os lados, confrontando-se pela frente com a referida rua, por um lado e fundos com o terreno 131/133 e pelo outro lado com imóveis da Rua Crisanto Neves. Imóvel com Inscrição Municipal nº 0000034986-1 e matriculado sob o nº 36.303 no 7º Ofício de Campos dos Goytacazes/RJ (antiga 36.378 no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Campos dos Goytacazes/RJ).

Obs.: Trata-se de dois terrenos vagos, situados em via pavimentada com paralelepípedos, dotada de guias e passeio público. Os terrenos possuem áreas de 415,00 m² (matrícula nº 36.378) e 1.763,75 m² (matrícula nº 37.033). Os imóveis não possuem edificações, sendo constatada apenas a existência de ruínas e de um muro em alvenaria, o qual se encontra parcialmente destruído. No interior dos terrenos, há diversas vegetações, cobrindo praticamente toda a sua extensão, sendo que, lateralmente, os imóveis são delimitados por muros que os separam de imóveis residenciais e de outras propriedades vizinhas. Verifica-se, conforme planta apresentada e vistoria realizada, que parte da área do lote 131/133 (matrícula nº 37.033) é interceptada por um muro de alvenaria pertencente à quadra poliesportiva confrontante, o qual avança sobre a área objeto da presente avaliação. Tal interferência física foi considerada na caracterização do imóvel. Os imóveis estão situados na Rua Nossa Senhora da Conceição no 1º Distrito Municipal, no bairro Parque João Seixas na cidade de Campos dos Goytacazes/RJ. Os referidos terrenos estão situados em uma região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais e comerciais. Nas proximidades do bem encontram-se supermercados, academias, lanchonetes, padarias,

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br

açougues, postos de combustíveis, restaurantes e estabelecimentos comerciais de diversos segmentos.

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 299.000,00 (duzentos e noventa e nove mil reais), em 10 de julho de 2026.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 149.500,00 (cento e quarenta e nove mil e quinhentos reais).

(RE)AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 1.568.000,00 (um milhão, quinhentos e sessenta e oito mil reais).

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 784.000,00 (setecentos e oitenta e quatro mil reais).

**No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada pelo índice de correção monetária do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, até a data do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro Oficial no ato do leilão.*

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 3.448.978,32 (três milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e dois centavos), em 12 de janeiro de 2026.

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: Conforme descrições acima.

DEPOSITÁRIO: Itens 01 e 02) VIAÇÃO SÃO JOÃO DA BARRA LTDA.

ÔNUS: Penhora no rosto destes autos para garantia da dívida nos autos nº 0000563-52.2012.5.01.0282 da 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; **Item 01)** Penhora nos autos nº 0001910-72.2009.4.02.5103, em favor da União Federal – Fazenda Nacional, em trâmite na 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Penhora nos autos nº 0000587-08.2004.4.02.5103, em favor da União Federal – Fazenda Nacional, em trâmite na 2ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Penhora nos autos nº 0000835-17.2010.5.01.0282, em favor de Marcos Antônio Almeida Gomes, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Penhora nos autos nº 0043500-85.2009.5.01.0281, em favor de Pedro Paulo Marques Vieira, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Penhora nos autos nº 0163300-07.2009.5.01.0282, em favor de Marcos Sardinha de Araújo, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0121400-67.2008.5.01.0027, em trâmite na 27ª Vara do

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br

Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000396-84.2009.4.02.5103, em trâmite na 7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0002177-78.2008.4.02.5103, em trâmite na 8ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000046-57.2013.4.02.5103, em trâmite na 3ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0001036-87.2009.4.02.5103, em trâmite na 3ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ (Arquivado); Indisponibilidade nos autos nº 0048600-13.2008.5.01.0004, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000812-32.2010.5.01.0004, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ (Arquivado); Indisponibilidade nos autos nº 0001260-05.2010.5.01.0004, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ (Arquivado); Indisponibilidade nos autos nº 0000514-03.2012.5.01.0026, em trâmite na 26ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ (Arquivado); Penhora nos autos nº 0304900-16.2009.5.01.0282, em favor de Marcelo Carvalho Rodrigues, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0175800-91.1998.5.01.0282, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0114619-40.2015.4.02.5103, em trâmite na 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0001171-23.2010.5.01.0055, em trâmite na 55ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Penhora nos autos nº 0001876-79.2011.5.01.0283, em favor de Marínilson Barbosa Gonçalves, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Penhora nos autos nº 0018500-17.2008.5.01.0282, em favor de Fábio Pereira da Penha, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Penhora nos autos nº 0000705-22.2013.5.01.0282, em favor de Emanuel Luiz Pessanha do Espírito Santo, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000798-86.2010.5.01.0056, em trâmite na 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000196-95.2010.5.01.0056, em trâmite na 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000483-68.2012.5.01.0030, em trâmite na 30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Penhora nos autos nº 0001545-03.2011.5.01.0282, em favor de Luís Carlos Pereira dos Santos, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000807-92.2010.5.01.0009, em trâmite na 9ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Débitos de IPTU – Exercício 2026 no valor de R\$ 7.240,90 (sete mil, duzentos e quarenta reais e noventa centavos); Débitos de IPTU – Exercício 2025 no valor de R\$ 9.658,00 (nove mil, seiscentos e cinquenta e oito reais); Débitos de IPTU – Exercício 2024 no valor de R\$ 10.544,02 (dez mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e dois centavos); Débitos

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br

Municipais – Diferenças de IPTU no valor de R\$ 1.036,56 (um mil e trinta e seis reais e cinquenta e seis centavos). Possui Débitos Municipais inscritos em dívida ativa – Exercícios 2021 a 2023 – sem informação do valor atualizado, em consultas realizadas em 16 de julho de 2026. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 02)** Penhora nos autos nº 0021037-16.1997.4.02.5103, em favor da União – Fazenda Nacional, em trâmite na 1ª Vara Federal de Campos dos Goytacazes/RJ; Penhora nos autos nº 0303500-64.2009.5.01.0282, em favor de Manoel Anacleto Neto, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Penhora nos autos nº 0078900-60.2009.5.01.0282, em favor de Angélica Silva dos Santos Maciel, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Penhora nos autos nº 0001313-54.2012.5.01.0282, em favor de Robson Pimentel Azevedo, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Penhora nos autos nº 0061600-56.2007.5.01.0282, em favor de Miquéias Baptista Machado, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Penhora nos autos nº 0001910-72.2009.4.02.5103, em favor da União – Fazenda Nacional, em trâmite na 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Penhora nos autos nº 0000587-08.2004.4.02.5103, em favor da União – Fazenda Nacional, em trâmite na 2ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Penhora nos autos nº 0000835-17.2010.5.01.0282, em favor de Marcos Antônio Almeida Gomes, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Penhora nos autos nº 0043500-85.2009.5.01.0281, em favor de Pedro Paulo Marques Vieira, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Penhora nos autos nº 0163300-07.2009.5.01.0282, em favor de Marcos Sardinha de Araújo, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0001171-23.2010.5.01.0055, em trâmite na 55ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0121400-67.2008.5.01.0027, em trâmite na 27ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000396-84.2009.4.02.5103, em trâmite na 7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0002177-78.2008.4.02.5103, em trâmite na 8ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000046-57.2013.4.02.5103, em trâmite na 3ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0001036-87.2009.4.02.5103, em trâmite na 3ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ (Arquivado); Indisponibilidade nos autos nº 0048600-13.2008.5.01.0004, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000812-32.2010.5.01.0004, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ (Arquivado); Indisponibilidade nos autos nº 0001260-05.2010.5.01.0004, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ (Arquivado);

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br

Indisponibilidade nos autos nº 0000514-03.2012.5.01.0026, em trâmite na 26ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ (Arquivado); Indisponibilidade nos autos nº 0175800-91.1998.5.01.0282, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0114619-40.2015.4.02.5103, em trâmite na 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; Penhora nos autos nº 0018500-17.2008.5.01.0282, em favor de Fábio Pereira da Penha, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000798-86.2010.5.01.0056, em trâmite na 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000196-95.2010.5.01.0056, em trâmite na 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Penhora nos autos nº 0001545-03.2011.5.01.0282, em favor de Luís Carlos Pereira dos Santos, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ; Indisponibilidade nos autos nº 0000807-92.2010.5.01.0009, em trâmite na 9ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Débitos de IPTU – Exercício 2026 no valor de R\$ 2.083,03 (dois mil e oitenta e três reais e três centavos); Débitos de IPTU – Exercício 2025 no valor de R\$ 2.570,23 (dois mil, quinhentos e setenta reais e vinte e três centavos); Débitos de IPTU – Exercício 2024 no valor de R\$ 2.597,99 (dois mil, quinhentos e noventa e sete reais e noventa e nove centavos); Débitos de IPTU – Exercício 2023 no valor de R\$ 2.802,82 (dois mil, oitocentos e dois reais e oitenta e dois centavos); Débitos de IPTU – Exercício 2022 no valor de R\$ 2.989,26 (dois mil, novecentos e oitenta e nove reais e vinte e seis centavos); Débitos de IPTU – Exercício 2021 no valor de R\$ 2.727,84 (dois mil, setecentos e vinte e sete reais e oitenta e quatro centavos), em consultas realizadas em 16 de julho de 2026. Outros 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 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 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,

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br

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) 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).

MEÇÃO: 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,

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br

será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

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

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 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br

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 lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

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

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

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pelo Leiloeiro Oficial para o ajuste de proposta, ou para

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br

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).

ARREMATAÇÃO 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:

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 –

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br

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

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

VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo 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 Telefone de Atendimento do Leiloeiro Oficial **0800 500 9967** e/ou através do e-mail contato@rioleiloes.com.br.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.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. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o Executado **VIAÇÃO SÃO JOÃO DA BARRA LTDA.**, na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is), 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Avenida Quinze de Novembro, nº. 289, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ,
CEP: 28035-100 | Fone: (22) 2737-9788 | E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br

PASSADO nesta Cidade e Comarca.

Campos dos Goytacazes/RJ, em 23 de julho de 2026.

MARCELLO SA PANTOJA FILHO
JUIZ DE DIREITO