PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
44ª Vara Cível da Comarca da Capital
Av. Erasmo Braga, 115, Salas 320,322,324 B, Centro - RJ
Tel.: (21) 3133-2469 - E-mail: cap44vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, MOVIDA POR INSTITUCIONAL CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA em face de FRANCISCO FLAVIO DE GOUVEIA LOPES; DANIEL ANTUNES LOPES - PROCESSO Nº 0230447-67.2009.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **ANTONIO LUIZ DA FONSECA LUCCHESE** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **FRANCISCO FLAVIO DE GOUVEIA LOPES; DANIEL ANTUNES LOPES** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE:** O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência do **Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 03/02/2026 às 15:30h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior 50% da avaliação, que será encerrado no dia 05/02/2026 às 15:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO - BEM PENHORADO Fls. 221 / AVALIADO FLS. 880/882: LOJA NA RUA ARAGUARI, 113 – RAMOS / RJ. (IPTU C/ 301m²). Fls.: 830 - RGI MATRÍCULA: 41206 - CARTÓRIO: 6º RGI Fls.: 852 - IPTU INSCRIÇÃO: 1201386-8 – CL: 065557. AVALIAÇÃO - FLS.: 852. Descrição do Laudo: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Aos vinte e cinco dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade, em cumprimento ao r. mandado em anexo, extraído do processo supra, em que são partes Institucional Crédito Privado Fundo de Investimento Renda Fixa e Francisco Flávio de Gouveia Lopes e Daniel Antunes Lopes, eu, Oficial de Justiça Avaliadora signatária, dirigi-me à Rua Araguari, nº 113, loja, Ramos, onde, observadas as formalidades legais, procedi à avaliação indireta do imóvel situado no endereço supra, pois não tive acesso ao seu interior, tendo em vista a loja estar fechada e vazia, segundo vizinhos, levando em consideração os fatores que passo a elencar: Do Registro do Imóvel e Inscrição Imobiliária junto à Prefeitura: Imóvel: localizado na Rua Araguari, nº 113, loja, no bairro de Ramos, na cidade do Rio de Janeiro, RJ. O logradouro encontra-se pavimentado, sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgoto sanitário, água, telefonia e iluminação pública. A região é dotada de escolas, comércio e transporte público. Não há estação de metrô. Há estações de trem e de BRT no bairro. Do imóvel: Cuida-se de loja térreo, localizada na Rua Araguari, nº 113, no bairro de Ramos, com 301 m2 de área, conforme consta na guia de IPTU, que acompanha o mandado, não sendo possível verificar seu interior e estado de conservação, tendo em vista a loja estar fechada e vazia, conforme informações de vizinhos. Da avaliação: Assim, tendo por base o valor atribuído para o cálculo do ITBI, conforme consulta à ferramenta de simulação de

valor na página do ITBI no site da Secretaria Municipal da Fazenda Pública, bem como a sua localização, idade e pesquisa em sites de venda de imóveis próximo ao endereço, AVALIO o bem acima descrito, em R$ 664.000,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil reais).

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que contam débitos de IPTU no valor de R$ 221.239,38, débitos de Funesbom no valor de R$ 7981,74. Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Cientes os interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: IMÓVEL - LOJA situada na RUA ARAGUARI n.º 113 e sua correspondente fração ideal de 3/18 do respectivo terreno, que mede na totalidade: 18,00m de frente; 16,70m na linha dos fundos e 30,00m de extensão de ambos os lados; confrontando de um lado com a Rua Araguari; do outro com o prédio 276 da Rua João Romariz e nos fundos com o nº 93 da Rua Araguari. PROPRIETÁRIO - DANIEL ANTUNES LOPES, brasileiro, solteiro, comerciante, CPF 083.003 .417-06, residente e domiciliado nesta cidade. TITULO AQUISITIVO - Adquirido de Grácia Saragossy e Avner Saragossy Miler, conforme escritura de compra e venda do 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro nº 5935, Fls. 47, de 05/10/2009, registrada no Livro 2, ficha 01 verso, Matrícula nº 41.206-A, no ato R9, em 09/11/2008; construção averbada em 20/06/1973, sem declaração de “habite-se”. AV. 1- 21/11/2023 - PENHORA. Certifico que, consta registrado no ato R.10, a matrícula nº 41.206-A, em 21/07/2011, penhora do imóvel objeto desta matrícula em favor de GLOBALCAPITAL CREDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA, para garantia do pagamento da dívida no valor de R$1.088.503,88, nos termos da certidão de 01/04/2011, 44ª Vara Civel desta cidade (processo nº 2009.001.231153-0), contendo termo de penhora de (01/04/2011; figurando como devedor Daniel Antunes Lopes (fiel depositário) e outro. R.3- 21/11/2023 - PENHORA — (Prot. 491.814). Certifico, nos termos do Mandado de Arresto e Avaliação de 14/07/2021, da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital processo nº 0347034-26.2019.8.19.0001, contendo intimação eletrônica de 25/08/2023, que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em favor do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, para garantia do pagamento da dívida no valor de R$60.274,01 (IPTU/Taxas); figurando como devedor Espólio de Ezra Saragosti e outra.

DAS ADVERTÊNCIAS: 1 - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2 -** O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3 –** As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4 -** Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções

futuras. **5 -** Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6 -** Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7 -** Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. 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.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC)**. 4.** O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCPC. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: 1 - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de Brasília. **2 -** Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandro da Silva Lacerda. **3 -** O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e

criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico, habilitando-se no referido leilão. **4 -** Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5 -** A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6 -** Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, nº 40 - 4º andar - Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº **0230447-67.2009.8.19.0001**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, **ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (FRANCISCO FLAVIO DE GOUVEIA LOPES; DANIEL ANTUNES LOPES) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMPRA-SE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 25 de novembro de 2025. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **ANTONIO LUIZ DA FONSECA LUCCHESE** – Juiz de Direito.

1002