



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE DUQUE DE CAXIAS**  
**RUA GENERAL DIONISIO 764 FORUM JARDIM VINTE E CINCO**  
**DE AGOSTO**  
Tel.: (21) 3661-9190 - E-mail: [dcx07vciv@tjrj.jus.br](mailto:dcx07vciv@tjrj.jus.br)

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA, MOVIDA POR DIVINA NICOLAU LISBOA em face de HE INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA EPP (representante HERMES FARDIM) E LEILA MARIA CHAGAS LOURENÇO FARDIN - PROCESSO Nº 0031178-79.2012.8.19.0021, na forma abaixo:**

O(A) Doutor(a) **ISABEL TERESA PINTO COELHO DINIZ** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **HE INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA EPP representante HERMES FARDIM E LEILA MARIA CHAGAS LOURENÇO FARDIN** - 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](http://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 12/05/2026 às 13:30h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 14/05/2024 às 13:30h.**

**DO BEM A SER LEILOADO:** BEM PENHORADO Fls. 98 / AVALIADO FLS. 135: LOTE DE TERRENO Nº 02, DA QYADRA D, SITUADO NO PARQUE PRIMAVERA, 2º DISTRITO DE DUQUE DE CAXIAS/RJ. IMÓVEL MATRICULADO NO 1º RGI SOB O Nº 4277 E NA PREFEITURA SOB O Nº 540 - 1027309. AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL na forma abaixo. Ao primeiro dia do mês de junho do ano de 2021, às 10:00 h, nesta cidade, em cumprimento ao presente mandado, EFETUEI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, na forma que segue abaixo: Dados do imóvel: No que concerne à qualificação do imóvel, mais precisamente sua metragem, esta OJA não dispõe de meios técnicos suficientes para aferir a metragem do mesmo, por falta de utensílios e/ou equipamentos, dessa forma, para fins de conclusão dos trabalhos serão levados em consideração o que consta dos documentos que instruem o presente mandado, tais como o recibo de entrega do IPTU e Certidão do RGI, ainda que eventualmente estes não correspondam à realidade fática encontrada no local, salvo se outros elementos entender o Juízo como sendo mais razoáveis. Área Total do imóvel: 360,00 m<sup>2</sup>; Área Construída: 0,00; O Frente: 12,00m; Profundidade: 30,00; Esquina: Sim; O imóvel objeto da avaliação consiste em um lote de terreno murado, situado na Estrada São Lourenço, quadra D, lote 02- Chácara Rio Petrópolis- Duque de Caxias-RJ, esquina com a Rua Três. Imóvel sem identificação aparente, apontado pela representante legal da parte autora, Dra. Marlene Nicolau Lisboa, que acompanhou a diligência. Área predominantemente empresarial, próxima à Rodovia Washington Luiz, Outlet Shopping e ao comércio local. A rua é asfaltada, possui calçada e meio fio, iluminação pública e rede de água e esgoto. • Logo, para chegar ao valor abaixo apontado, fiz pesquisas junto a corretores que trabalham na região, moradores e comerciantes. Pesquisai, ainda, no site ZAP

Imóveis e OLX , onde constatei os seguintes imóveis que foram considerados como amostras para a avaliação. (vide laudo de avaliação) (...). Desta . forma, face todo o exposto, avalio o imóvel descrito no mandado em R\$ 286.560,00 (Duzentos e oitenta e seis mil e quinhentos e sessenta reais).

**DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:** Ciente aos interessados que 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:** Ciente aos interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: LOTE DE TERRENO 02 DA QUADRA-2, situado no PARQUE PRIMAVERA, 2º distrito deste Município, dentro do perímetro urbano, medindo: 9,00m de frente para a Estrada São Lourenço, 1gual largura na Linha dos fundos, por 19,45m de extensão da frente aos fundos e de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 01, à esquerda com o lote 22 e nos fundos com o lote 03, tendo uma área de 175,05m<sup>2</sup>, dista 9,00m da esquina da Rua 3, que fica mais próxima pelo lado esquerdo do terreno. R.03 M-4.277 DATA: 03/07/2013 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES: HERMES FARDIN e s/m LEILA MARIA CHAGAS LOURENÇO FARDIN, brasileiros, comerciantes, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, portadores da carteira de identidade nº 04.731.437-2, expedida pelo IFP/RJ em 19/05/1978 e nº 08.982.099-7, expedida pelo DETRAN/RJ em 11/07/2008, e inscritos no CPF/MF sob os nºs 377.152.597-72 e 027.297.717-94, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Geraldo Emílio da Silva, Lote 39, Parque Primavera, nesta Cidade. ADQUIRENTE: HERMES FARDIN FILHO, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da carteira de identidade nº 27.220.909-9, expedida pelo DETRAN/RJ em 01/02/2013, e inscrito no CPF/MF sob o nº 152.387.297-74, residente e domiciliado na Rua Geraldo Emílio da Silva, Lote 39, Parque Primavera, nesta Cidade. Os transmitentes venderam ao adquirente, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 3.000,00 (três mil reais), tendo como base de cálculo da PMDC o valor de R\$ 3.009,60, o ITBI foi pago através da guia de controle nº 516364, no valor de R\$ 60,19. Tudo nos termos da escritura de compra e venda lavrada em Notas do 7º Ofício desta Comarca, no Livro 245, fls. 061/062, ato nº 035, datada de 09/05/2013, prenotada sob o nº 65.150. Consulta de BIB nº 0154213062700370 e 0154213062739441, datadas de 27/06/2013. R.05 M-4.277 - DATA: 20/06/2018 - PENHORA: Procede-se este registro para anotação da penhora que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, na forma -do Art. 838 c/c 845, parágrafo 1º, do CPC, no qual figura: Processo: 0031178-79.2012.8.19.0021. Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Pagamento. Autor: DIVINA NICOLAU LISBOA. Réu: HE INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA EPP. Réu: LEILA MARIA CHAGAS LOURENÇO FARDIN. Tudo de acordo com o Termo de Penhora, expedido pelo Cartório da 7ª Cível desta Comarca, devidamente assinado pela M.M. Juíza Drª Amalia Regina Pinto, datado de 16/04/2018, prenotado sob o nº 75.824. Consulta de BIB nº 0154218062041910 datada de 20/06/2018. - Duque de Caxias, 20 de junho de 2018.

**DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente aos interessados que constam as seguintes informações nos autos do processo: Intimados da Execução às fls.: 35 e 51; Pedido/indicação da penhora às fls.: 79; Deferimento da penhora às fls.: 89; Termo da penhora às fls.: 98; Certidão da penhora às fls.: 97; Intimação para ciência da penhora às fls.: 92.

**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 irrevogável, 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](http://www.alexandroleiloeiro.com.br), pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. **3** - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site [www.alexandroleiloeiro.com.br](http://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, 40/4º andar – Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: [www.alexandroleiloeiro.com.br](http://www.alexandroleiloeiro.com.br). Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: [contato@alexandroleiloeiro.com.br](mailto:contato@alexandroleiloeiro.com.br) e no processo nº **0031178-79.2012.8.19.0021**.

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) (HE INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA EPP representante HERMES FARDIM E LEILA MARIA CHAGAS LOURENÇO FARDIN e HERMES FARDIN FILHO) 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 10 de março de 2026. Eu, digitei \_\_\_\_\_, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo\_\_\_\_\_. (ass.) **ISABEL TERESA PINTO COELHO DINIZ** – Juiz de Direito.