



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**46ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL**  
Av. Erasmo Braga, 115, Lâmina I, Salas 337-C, 339-C e 341-C,  
Fórum Central, CENTRO/RIO DE JANEIRO - CEP: 26553-020  
E-mail: cap46vciv@tjrj.jus.br

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ALIENAÇÃO JUDICIAL, MOVIDA POR NILGA CHAMOUN em face de JUDITH CHAMOUN - PROCESSO Nº 0108967-59.2008.8.19.0001 (2008.001.107151-0), na forma abaixo:**

O(A) Doutor(a) **ANA PAULA PONTES CARDOSO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) condômino(s) supramencionado(s) - **NILGA CHAMOUN e JUDITH CHAMOUN** - 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 26/05/2026 às 12:30h 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 28/05/2026 às 12:30h.**

**DO BEM A SER LEILOADO:** BEM AVALIADO FL. 351: APARTAMENTO 303, SITUADO NA RUA GOMES CARNEIRO, Nº 161 – COPACABANA/RJ (IPANEMA NO IPTU). (IPTU C/ 145m²). Fls. 313 - RGI MATRÍCULA: 58.468 - CARTÓRIO: 5º Registro de Imóveis da Capital/RJ. Fls. 317 – IPTU - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 0892163-7. Descrição do Laudo: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: DESCRIÇÃO DO BEM: apartamento com 145 m², situado no terceiro andar, sem vaga de garagem escriturada, localizado na Rua Gomes Carneiro, 161/303, Copacabana, compreendido em condomínio de padrão médio para a área, com estrutura de elevador e funcionários. A localização é razoável e o local é atendido pelos principais serviços públicos. VALOR ATRIBUÍDO: R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil Reais). OBS. A avaliação fora realizada da forma indireta, pois não me foi franqueado o acesso ao imóvel pela Sra. Judith.

**DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:** Ciente aos interessados que contam débitos de IPTU no valor de R\$ 7.138, 40, débitos de Funesbom no valor de R\$ 1.366,08. 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 : Apartamento nº 303 do edifício na rua Gomes Carneiro nº 161, e sua correspondente fração de 15/450 do terreno, que mede - 41,00m de frente pela rua Gomes Carneiro e 27,00m pela rua Saint - Roman, com a qual faz esquina e 18,00m por uma linha oposta a esta rua, em normal a mesma rus Gomes Carneiro e 28,50m por uma 4a e última linha oposta à última rua que é a Gomes Carneiro, onde confronta com propriedade da Cia. Industrial do Rio de Janeiro. - PROPRIETÁRIOS - RAIMUNDO ANTONIO

ESPINHEIRA MESQUITA, advogado, e sua mulher OPHELIA MESSIAS MESQUITA, artista plástica, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CPF. nº 012.133.507-00. - REGISTRO:- 3-GY, fls. 112 número 131.898.- Inscrição nº 892.163.- CL.nº 7281.- Rio, 19-12-1983. R-1/58.468 - COMPRA E VENDA:- Nos termos da escrituras da 17-11-83, do 20º Ofício, livre 049, fls. 183, ato nº 74, prenotado no livro 1-N, fls. 71 nº 148.931 em 13-12-1983, os proprietários qualificados na matrícula, venderam o imóvel a FADEL KALLUF JUNIOR, brasileiro, professor, casado pelo regime da comunhão de bens com NORMA SABBAGH KALLUÍ, residente nesta cidade, inscrito no C.P.F. de número 001.733.809-30, pelo preço de 125.000.000,00. - O imposto de transmissão foi pago pelas guias nº 24/40.251 em 16-11-1983.- Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 1983. R.2/58468 - PENHORA: - Por determinação do MMº Juíz da 12ª Vara Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 29.04.2003, hoje arquivado, prenotado no Lº 1AV, nº 427434, fls.278, de 19.09.03. Fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$1.228,09, face à ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra FADEL KALLUF JUNIOR, referente ao processo de nº 2002.120.003384-2. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 590/82 e 3.217, de 27.05.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº 29.682/97). Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2003. R.3/58468-PENHORA:— Por determinação do MMº Juíz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 24/00/04, prenotado no Lº1BC-450116-87 em 18/07/05, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$1.835,93, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra FADEL KALLUF JUNIOR, referente ao processo nº 2003.120.023026-1. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra recolhimento dos mencionados emolumentos Lei 489/81, 590/82 e 3.217 de 27.05.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº29.682/97). Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2005. R.4/58468-PENHORA: Por determinação do MMº Juíz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 11/10/2006, prenotado no Lº1BH-474209-258 em 28/05/2007, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$3.389,90, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra FADEL KALLUF JUNIOR, referente ao processo nº2004.120.059770-5. Não tendo sido recolhidos, os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 590/82, 3.217/99, 4664/05 e 111/06, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº29.682/97). Rio de Janeiro, 26 de julho de 2007.

**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. 7.1. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa.

**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 30% trinta 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. Alexandro 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, nº 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 **0108967-59.2008.8.19.0001 (2008.001.107151-0)**.

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) (NILGA CHAMOUN e JUDITH CHAMOUN) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPD, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMPRA-SE. Cientes os interessados que consta Agravo de Instrumento 0018010-82.2026.8.19.0000, com efeito suspensivo não concedido.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 07 de maio de 2026. Eu, digitei \_\_\_\_\_, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo\_\_\_\_\_. (ass.) **ANA PAULA PONTES CARDOSO** – Juiz de Direito.