

Estado do Rio de Janeiro  
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DA  
COMARCA DE TERESÓPOLIS - RJ  
(Rua Carmela Dutra, nº 678, 5º andar, Agriões, Teresópolis, RJ)  
E-mail: [ter02vciv@tjrj.jus.br](mailto:ter02vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial movida pelo CONDOMINIO VALE DAS NAÇÕES RESIDENCIAL (Adv. Dr. LEONARDO DA FONSECA SILVA – OAB/RJ 168.956) em face de ANDRÉ AUGUSTO CARNEIRO, OAB/RJ 75.265 (Adv. Dr. MARCOS VINICIUS PORTO PIRES, OAB/RJ 176.501), processo nº 0007777-18.2018.8.19.0061, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a ANDRÉ AUGUSTO CARNEIRO, através de seu advogado Dr. Dr. MARCOS VINICIUS PORTO PIRES, OAB/RJ 176.501, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br), a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o **primeiro leilão** no dia **23/10/2025**, a partir das **14,00h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação de R\$135.000,00** (cento e trinta e cinco mil reais), e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances** pela **Melhor Oferta**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no dia **07/11/2025**, a partir das **14,00h** de forma **online**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matrícula nº 19 da JUCERJA, devidamente cadastrado no TJRJ, com escritório na Rua da Assembleia, nº 93, Gr. 1104, Centro,, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545/ 99954-2464, e-mail: [depaula@depaulaonline.com.br](mailto:depaula@depaulaonline.com.br), para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls. 206, constituído de: **LOTE de Terreno nº 154 do CONDOMÍNIO VALE DAS NAÇÕES RESIDENCIAL, situada na Estrada Diógenes Pedro da Costa, nº 2001, Vargem Grande, Teresópolis, RJ**, com a área de construção total de 172,68m<sup>2</sup> com a fração ideal de 4,440/1000, área global comum de 633,10m<sup>2</sup> e **área privativa de 375,00m<sup>2</sup>**, que assim se descreve: mede 15,00m de frente para a Alameda Canadá; 15,00m de fundos em divisa com a CASA 162; 24,90m pelo lado direito em divisa com a CASA 153 e 25,00m pelo lado esquerdo em divisa com a CASA 155. Terreno localizado dentro de condomínio fechado, via de acesso pavimentada, com infraestrutura de lazer composta de piscina, sauna, churrasqueira, salão de festas, academia, campo de futebol e quadras. **Matriculado** no Cartório do **2º Ofício** do Registro

de Imóveis de Teresópolis, sob o nº 8976 em nome do executado. Consta na **AV-3 OBRA PROJETADA E PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO**, nos termos do artigo 661, §2º, da CNCJ/RJ e em cumprimento à Resolução 2.6 do TAC Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, firmado nos autos do IC nº 1246/2010-T-MA, para constar que o imóvel da presente trata-se de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. Consta na **R-4 COMPRA E VENDA COM CLAUSULA RESOLUTIVA** feita por VALE DAS NAÇÕES DE TERESÓPOLIS EVENTOS E PROMOÇÕES LTDA a ANDRÉ AUGUSTO CARNEIRO com a seguinte condição: A venda a que se refere o presente registro é feita com cláusula resolutiva expressa, no valor de R\$262.246,65, sendo R\$81.000,00, referentes à fração ideal, já \_ recebidos, e R\$181.246,65, referentes ao valor estimado para a construção, que deverão ser pagos nos termos do contrato de construção por administração, cuja taxa de administração é de 158 sobre o valor total da construção. A não contratação da construção no prazo IMPROPRORROGÁVEL de 80 meses a contar da data - da escritura, com início do pagamento; ou o não pagamento de qualquer uma das parcelas relativas à construção, importará na rescisão de pleno direito, retornando o imóvel ao patrimônio da outorgante, na forma estabelecida em cláusula especial do título que deu origem ao presente registro. Consta na **AV-05 IMPROPRORROGABILIDADE** em cumprimento à Resolução 2.5 do TAC Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, firmado nos autos do IC nº 1246/2010-T-MA, para constar que o prazo máximo para o início da construção é de 80 meses, a contar da data da escritura mencionada no R-04 (09/07/2012), prazo este IMPROPRORROGÁVEL e extensivo a eventuais adquirentes, aos inicio da quais restará prazo remanescente para construção. Consta na **AV-6 PRORROGAÇÃO DE PRAZO** nos termos da escritura de 29/10/2018, Lº 513, fls. 012/013, ato 006, deste Serviço, para constar que as partes contratantes, conforme R-04, aderiram ao aditamento do TAC Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, firmado no IC nº 1246/2010-T-MA celebrado em 26/01/2017, no que se refere ao prazo para inicio de construção, que passa a ser de 140 meses, a contar da data da escritura que deu origem ao R-04 (09/07/2012), permanecendo inalteradas as demais cláusulas. **NOTA: OS GRAVAMES FORAM DA MATRICULA REFERENTE A CONSTRUÇÃO FORAM DESCONSTITUIDOS, CONFORME PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Nº201101464251 MP/RJ (PA 032/2019-7-MA).** Inscrito na PMT, sob o nº 2612634, Cadastro 0000098706, onde constam débitos de IPTU, referente aos exercícios de 2018 a 2025, no montante de R\$6.992,34 (seis mil, novecentos e noventa e dois reais e trinta e quatro centavos), mais acréscimos legais. O imóvel será alienado livre de todos

os ônus, os quais ficam subrogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908 do CPC, e por se tratar de aquisição originária. Os executados foram intimados da penhora nos autos. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br) e no site [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), ficando o executado e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação Online:**

- 1)** Realizar cadastro prévio no site: [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br), sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site dos leiloeiros);
- 2)** Aceitar os termos e condições do contrato;
- 3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e
- 4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões.
- 5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irreatável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico.
- 6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.
- 7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão.
- 8)** Para que todos os “Usuários” interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o “Usuário” que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Arrematação à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista a ser pago diretamente ao Leiloeiro, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente., e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido de R\$ 649,15 (seiscentos e quarenta e nove reais e quinze centavos); e 2% sobre o valor da avaliação, de remuneração ao Leiloeiro, no caso de adjudicação ou remição da execução, após a publicação deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)), nos

prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidos do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do termino do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Teresópolis, aos dezesseis dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco. MARCIO MANSUR PACHECO. Chefe de Serventia, Mat. 01-20166.