

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

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, 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, 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 fração ideal de 4,440/1000, área global comum de 633,10m² e **área privativa de 375,00m²**, 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 IMPRORROGÁVEL 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 IMPRORROGABILIDADE** 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 IMPRORROGÁVEL e extensivo a eventuais adquirentes, aos início 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 início 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 e no site 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, 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 irretratável 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), 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.