



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO com prazo de 20 (vinte) dias, extraído dos autos da ação de nº **0020453-34.2021.8.19.0209**, proposta por **ARYELE LOURENÇO PEDRO DE ANDRADE** – CPF: 100.231.217-50 em face de **LEANDRO COSTA DE ANDRADE** – CPF: 091.520.547-56, sendo as partes representadas por: Sandra Soncini Silva - OAB/RJ 131.028, Rosângela C. Ross - OAB/RJ 119.908 e Igor Elias C. Ross - OAB/RJ 183.612. Terceiros Interessados: **AFRÂNIO JOSÉ PINTO PEDRO** – CPF: 373.745.677-15, **GERALDA IRACEMA LOURENÇO PEDRO** – CPF: 443.801.867-68, **AFRÂNIO LOURENÇO PEDRO** – CPF: 109.300.227-18 e **NATACHA ROMAN SOBRINHO** – CPF: 112.742.627-39.

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) **Mônica Poppe de Figueiredo Fabião**, Juíza da 3ª Vara de Família do Fórum Regional da Barra da Tijuca/RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões do Leiloeiro Oficial www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br, os bens acautelados conforme Laudo de Avaliação Indireta de fls. 185/186 e Auto de Avaliação de fls. 197, em condições que se segue: **DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO** – O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões online do Leiloeiro Oficial, ficando designado o dia **12 de fevereiro de 2025, a partir das 14h00min, para o 1º Leilão Eletrônico**, ocasião em que os bens serão vendidos por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º Leilão, ficando designado, desde já o dia **19 de fevereiro de 2025, a partir das 14h00min, para o 2º Leilão Eletrônico**, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta. **DOS LANCES** – Os lances somente poderão ser



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

ofertados pelo portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. **DO CONDUTOR DO LEILÃO**

– O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial Edgar de Carvalho Júnior, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 032. **DO OBJETO – IMÓVEIS:** Laudo de Avaliação Indireta de fls. 185/186 e Auto de Avaliação de fls. 197:

1) LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA – IMÓVEL: Apartamento 307, prédio situado na Rua Silvia Pozzano, nº 2880, bloco 03, Recreio dos Bandeirantes, nesta cidade, correspondente a fração ideal constante da matrícula 429995, Ofício de Registros de Imóveis e inscrição nº 3.343.366-5 (IPTU), conforme certidões que fazem parte integrante deste auto. **DO EDIFÍCIO E CONDOMÍNIO** – Trata-se de uma construção, de ocupação residencial, situado no bloco 03 do Condomínio Wonderfull Resort, com 09 blocos com a seguinte infraestrutura em comum: piscina, piscina aquecida, salão de festas, salão de jogos, parquinho infantil, academia, churrasqueiras, brinquedoteca, quadra poliesportiva, área verde, portaria 24 horas. **DO IMÓVEL** – Apartamento localizado no bloco 03, número 307, possui 70m² com direito a uma vaga na garagem. O imóvel descrito está **avaliado em R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)** – avaliação realizada em 22.05.2023.

2) MANDADO DE AVALIAÇÃO INDIRETA – IMÓVEL: “Estrada Cachamorra, nº 1233, Bloco 9, Apartamento 106, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi/procedemos ao(à) avaliação do imóvel constante de unidade autônoma Apartamento 106, do Bloco 9, do Condomínio Life Resort, situado na Estrada da Cachamorra, nº 1233, de 66m², fundos, o qual não pude fazer vistoria por não ter obtido atendimento, nem ter sido informado na ordem os meios de contato das partes. entretanto, em consulta aos sites de negociação imobiliárias, bem como imobiliárias locais, considerando o padrão do empreendimento e sua localização, o imóvel foi **avaliado em R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)**” – avaliação realizada em 25.05.2023.



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

DOS ÔNUS – **1)** Apartamento 307, prédio situado na Rua Silvia Pozzano, nº 2880, bloco 03, Recreio dos Bandeirantes, com matrícula junto ao 9º Ofício de Registro de Imóveis: o imóvel de inscrição imobiliária na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº **3.343.366-5** não possui débitos de IPTU em aberto – Certidão Enfitêutica expedida no dia 28.11.2024. A inscrição do imóvel junto ao **FUNESBOM (CBMERJ nº 5562446-4)** não apresenta débitos e o imóvel possui 70 m² de área – Certidão expedida no dia 02.12.2024. Caso o imóvel possua débitos de CONDOMÍNIO, os mesmos serão informados no auditório virtual, não podendo o interessado alegar desconhecimento dos valores.

2) Apartamento 106, do Bloco 9, situado na Estrada da Cachamorra, nº 1233, do Condomínio Life Resort, com matrícula junto ao 12º Registro de Imóveis: consta da referida certidão **AV-4- LOGRADOURO**: o logradouro antes conhecido como Avenida Canal do Rio da Prata do Cabuçu, passou a ter denominação oficial aprovada da Rua Naum Alves de Souza (Dramaturgo), que começa na Estrada da Cachamorra, lado esquerdo, 230m antes da Estrada dos Cablocos. O imóvel de inscrição imobiliária na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº **3321822-3** não possui débitos de IPTU em aberto – Certidão Enfitêutica expedida no dia 28.11.2024. A inscrição do imóvel junto ao **FUNESBOM (CBMERJ nº 5544009-3)** possui R\$ 264,22 de débitos em aberto e o imóvel possui 66 m² de área – Certidão expedida no dia 02.12.2024. Caso o imóvel possua débitos de CONDOMÍNIO, os mesmos serão informados no auditório virtual, não podendo o interessado alegar desconhecimento dos valores.

DAS CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO - **01)** O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver sua exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. **02)** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. **03)** O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

leilão online devem se cadastrar no site do leiloeiro (www.edgardecarvalholeiloeiro.com.br) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. **04)** A alienação far-se-á mediante o pagamento à vista ou a prazo de até 15 (quinze) dias mediante caução de 30% da arrematação. **05)** Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão do Leiloeiro, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente do Leiloeiro será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. **06)** O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A, obtida através do site www.tjrj.jus.br e enviada para o e-mail do leiloeiro. **07)** Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. **08)** Deverá ser observado, para o segundo leilão, que **não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento)** do valor atribuído ao bem na avaliação. **09)** Fica ressaltado que eventuais interessados na **aquisição do bem através de pagamento em prestações** deverão apresentar propostas por escrito **nos autos** com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **10)** A venda se dará livre e desembaraçada com a sub-rogação dos valores das dívidas, no preço, por ser arrematação forma de aquisição originária da propriedade, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC. **11)** Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **12)** Não havendo expediente forense no dia do leilão,



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, local e sítio independentemente de nova expedição. **13)** O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei. **14)** Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser prestadas diretamente nos autos ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Treze de maio, nº 47, sala 912, Centro, Rio de Janeiro/RJ, telefone 21 2240 7858 ou e-mail: contato@edgarcarvalholeiloeiro.com.br. Caso haja qualquer omissão porventura existente neste edital, erro material e/ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do presente edital tais como: direito de preferência, débitos e etc..., serão informados no auditório virtual não podendo o interessado alegar prejuízo ou desconhecimento dos mesmos. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site do leiloeiro www.edgarcarvelholeiloeiro.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, nos termos do art. 887 § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, dois de dezembro de dois mil e vinte e quatro, eu, MM^a Sra. Dra. **Mônica Poppe de Figueiredo Fabião**, Juíza Titular da 3^a Vara de Família do Fórum Regional da Barra da Tijuca/RJ, o fiz digitar e subscrevo.