

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca Capital
Cartório da 18ª Vara de Família
Av. Erasmo Braga nº 115, salas 225, 227 e 229-D, Lâmina I, Centro/RJ - CEP: 21310-310.
Tel. (21) 3133-3489 e-mail: cap18vfam@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Alimentos proposta por **EWERTON LUIZ MARIANO NUNES** em face de **LUIS FERNANDES PEREIRA NUNES - Processo nº 0088449-05.1995.8.19.0001 - JUSTIÇA GRATUITA**, passado na forma abaixo:

O DR. ANDRÉ CORTES VIEIRA LOPES – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **LUIS FERNANDES PEREIRA NUNES, na forma do Art. 889 - Inciso I do CPC**, de que no dia **12/06/2025** a partir das 13:00 horas, com término às 13:20 horas, através da **Plataforma de Leilões Online – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17/06/2025**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação - Art. 885 c/c 890, §Único do CPC, o imóvel situado à **Estrada dos Bandeirantes nº 22.211, Bloco 03 – Casa 04, Vargem Pequena - JPA/RJ**, penhora às fl. 1.106 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 1.384, como segue:

- **CERTIDÃO: AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** - Processo: 0088449-05.1995.8.19.0001 Exequente: Ewerton Luiz Mariano Nunes Executado: Luiz Fernandes Pereira Nunes - **IMÓVEL – CASA 04 do BLOCO 03, situado na ESTRADA DOS BANDEIRANTES 22.211 – VARGEM PEQUENA**, nesta cidade, inscrição municipal 3348254-8. Na certidão do RGI como casa 04 do bloco 03, freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada no pavimento térreo na frente da unidade e correspondente fração ideal de 0,00321550 para a casa respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47909, que mede em sua totalidade 84,45m de frente em dois segmentos de: 45,47m, mais 38,98m em curva subordinada a um raio externo de 263,58m; 269,50m de fundos; 206,36m a direita em três segmentos de : 33,00m, mais 21,22m, mais 152,14m por onde faz testada para a rua Dumontina; 300,46m a esquerda em quatro segmentos de 53,18m, mais 74,21m, mais 13,26m mais 159,81m, confrontando a direita no 1º e 2º segmentos com o lote 2 do PAL 47909. Conforme cópia da certidão do RGI que instruiu o mandado de avaliação. Casa geminada em alvenaria em dois pavimentos, em condomínio fechado (**Condomínio denominado Family Club**) com infraestrutura, pavimentado e urbanizado, com serviço de Segurança, com acesso a via principal (Estrada dos Bandeirantes). Cabe ressaltar que em virtude de não ter tido acesso ao interior do imóvel a presente avaliação foi efetuada na modalidade indireta, ressaltando ainda que fui atendido no local pela moradora que se identificou como Silvia De Bones e atual proprietária do imóvel, que reside no referido endereço há um ano aproximadamente, que o imóvel se encontra financiado pela Caixa Econômica Federal. **Avalio o imóvel (casa) em sua totalidade** em R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais). RJ, 01/04/2024. Equivalente a 83.750,2479 Ufir's, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 398.000,00 (Trezentos e noventa e oito mil reais)**.

- Conforme certidão do 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 389112, assim descrito: casa 4 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 22214, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a uma vaga de garagem descoberta situada no pavimento térreo na frente da unidade e correspondente fração ideal de 0,00321550 para a casa do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47909. PROPRIETÁRIA: CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 08.89.766/001-08; **AV – 1 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Consta registrado em 23/08/11 com o nº 4 na matrícula 349730 o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO pelo requerimento de 05/05/11, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 60% das unidades e que o empreendimento terá 317 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões 1º, 3º e 4º Distribuidores, constam distribuições contra CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA; que das certidões dos 1º ao 4º e 7º Distribuidores, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, constam distribuições contra a sócia CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo, que da certidão do 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano de 2010, referente a inscrição

nº 0822242-4. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2013; **AV-3 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO**: Foi hoje averbado com o nº9 na matrícula 349730, a MUDAÇA DE DENOMINAÇÃO do CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA para SPE CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA. RJ, 07/05/2015. **AV-4 CONSTRUÇÃO**: “habite-se” concedido em 30/03/15. RJ, 07/05/2015; **R – 6 COMPRA E VENDA**: Pela escritura de 25/11/16 do 15º Ofício, livro 3666, fl. 032, prenotada em 06/12/16 com o nº 1723937 à fl. 25 do livro 1-JC, fica registrada a COMPRA E VENDA do imóvel feita por SPE CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA, anteriormente qualificada, em favor de LUIZ FERNANDES FERREIRA NUNES, aposentado, identidade CNH/DETRAN/RJ 0058786502, CPF 336.540.507- 00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com JANIR SANTOS NUNES, do lar, identidade DETRAN RJ 04929856-5, CPF nº 025.376.247-26; brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$238.017,34. RJ, 04/01/2017.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.348254-8. Área edificada de 69 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de **IPTU** no exercício de 2018 e 2024, no total de **R\$ 188,55**, mais os acréscimos legais.

- **Taxa de Incêndio – FUNESBOM**, inscrição nº. 6330672-4, não possui débito.

- **Caso haja débito de condomínio**, será informado no dia do Pregão.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. 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.

- **Condições de Venda**: O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, 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 do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- A venda será efetuada à vista. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 15 (dias). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.

- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% (vinte cinco por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e

sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (18ª Vara de Família – Comarca da Capital) junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um 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.

- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

- As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

- E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: **www.gustavoleiloeiro.com.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 20 dias do mês de maio do ano de 2025. Eu, Marcelo Baptista - Mat. 01-22668 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. André Cortes Vieira Lopes – Juiz de Direito.