

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Duque de Caxias
Cartório da 3ª Vara Cível
Rua General Dionísio, 764 Sala 203 - ACEP: 25075-095 - Centro - Duque de Caxias
Tel.: 3661-9100 e-mail: dcx03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **COLORIMETRIA TINTAS LTDA em face do FRADE COMERCIO DE METAIS LTDA E OUTROS - Processo nº 0009339-37.2008.8.19.0021 (2008.021.009321-8)**- passado na forma abaixo:

A DRA Carolina Saud Coutinho – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **FRADE COMERCIO DE METAIS LTDA, JORGE JOSÉ DE AZEVEDO, MARILAIDE BUTTERI AZEVEDO E FERA DIESEL COMÉRCIO DE PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, na forma do Art. 889 - Inciso I, e Único do CPC**, de que no dia **05/12/2025** às 12:00 horas, com término às 12:20 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 **10/12/2025**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação, o imóvel situado à **Rodovia Washington Luiz Km120, VILA SÃO LUÍS – DUQUE DE CAXIAS/RJ**, penhorado às fls. 335(INDEX296) (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 503, como segue:

CERTIDÃO: Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. mandado, dirigi-me ao local indicado, qual seja, **RODOVIA WASHINGTON LUIZ, KM 120, VILA SÃO LUIZ, D.C, RJ**, e sendo aí, observadas as devidas formalidades legais, fui atendido pelos funcionários de uma obra que ali estava sendo realizada visando a construção de uma casa de show, informando que a empresa FRADE COMÉRCIO DE METAIS LTDA não desenvolve mais as suas atividades comerciais no local, REALIZANDO A AVALIAÇÃO do imóvel conforme abaixo passo a abaixo passo a descrever:- Trata-se de um imóvel localizado no endereço acima mencionado, com as medidas mencionadas na ordem judicial, que de acordo com pesquisas realizadas por este OJA com corretores e sites especializados, **AVALIO o mencionado imóvel em R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)**.

- Conforme certidão da 2ª e da 4ª Circunscrição 1º e 3º Distritos do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 19335, assim descrito: Lote de terreno nº 13, da quadra 44, da Rodovia Washington Luiz, situado na Vila São Sebastião, no 1º Distrito deste Município, constando como Proprietário: FRADE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 27.213.842/0001-88, com sede na Rua Major Frazão, nº 153, Grupo 405.

- Conforme certidão da 2ª e da 4ª Circunscrição 1º e 3º Distritos do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 37186, assim descrito: Lote de terreno nº 14, da quadra 44, da Rodovia Washington Luiz, situado no lugar denominado Vila São Sebastião, no 1º Distrito deste Município, constando como Proprietário: FRADE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 27.213.842/0001-88, com sede na Rua Major Frazão, nº 153, Grupo 405.

Inscrito na Prefeitura sob o nº. 1.2.088.033.001 possui área edificada de 395m² + 345m² = 740m²

- Conforme certidão de situação fiscal enfitêutica, apresenta débito de IPTU no período de 2004, 2006 a 2025, totalizando um valor total de R\$ 218.077,01, mais os acréscimos legais.

– 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.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- **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).

- 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 p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, 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 (quinze) dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. 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, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. 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.

- 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.

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

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 17 dias do mês de novembro do ano de 2025. Eu, Andréa Alves da Costa, Mat. 01/33008 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Carolina Saud Coutinho – Juíza de Direito.