



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Excelentíssimo Senhor Doutor **Antonio Luiz da Fonseca Lucchese**, Juiz em Exercício na 44ª Vara de Cível da Comarca da Capital/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 do imóvel, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial www.leiloesja.com.br, o bem penhorado conforme avaliação indireta de fls., 645/647.

Processo de nº: 0018764-61.2002.8.19.0001
Exequente: Condomínio Oitis De Boulevard
Executado: Fernandes Ronal De Souza Chaves
Interessados: Banco Bradesco S.A (Credor Hipotecário)

- **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 on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **19 de novembro de 2025, a partir das 13h00min, para o primeiro Leilão Eletrônico**, ocasião que o imóvel será vendido 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 **26 de novembro de 2025, a partir das 13h00min, para o segundo Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído na avaliação, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil.

- **DA CONDUTORA DO LEILÃO:**

O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Juliana Araújo, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 238 e devidamente credenciada perante o E. TJRJ.

- **DOS LANCES:**

Os lances para pagamento à vista serão ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances 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. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “Auditório” do Portal www.leiloesja.com.br de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

- **DO OBJETO:**

Laudo de Avaliação Indireta fls., 645/647: Imóvel localizado na Rua Jorge Rudge nº 120, apartamento 205, bloco 1, Vila Isabel, Rio de Janeiro/RJ. **Do Imóvel:** Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 15.077, e na Inscrição Municipal de nº 1.472.293-8 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. **Do Condomínio Oitis do Boulevard:** Construção datada de 1982, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio com duas torres, Blocos I e II, Edifícios Serenata e Seresta, e ambas são compostas por dez andares com oito apartamentos por andar, possuindo cada bloco oitenta apartamentos. Cada Bloco possui três elevadores, dois sociais e um de serviço. Portaria 24h com monitoramento de câmeras de segurança na guarita e na entrada de pedestres, nas garagens, nos halls de entrada, no play, nos elevadores e nos andares pegando somente a entrada e saída dos elevadores. As vagas de garagem ficam no térreo e no G1, tendo o Apartamento 205 direito a uma vaga não demarcada, e o condomínio oferece doze vagas para visitantes. O condomínio possui área de lazer com playground, piscina, quadra poliesportiva, parquinho infantil, churrasqueira, sauna, salão de festas, salão de jogos, sala de convivência e

vídeos, sala de ginástica, salão de beleza, cantina e bicicletário. O play une os dois blocos, onde há administração do condomínio com funcionamento de segunda à sexta, das 08h00min às 17h15min, composto por vinte funcionários em seu quadro, sendo o síndico morador, e a administração da Imobiliária Fernando e Fernandes, localizada na Rua Torres Homem, nº 217, Vila Isabel, Rio de Janeiro/RJ. O condomínio é antigo, mas muito bem conservado, possuindo a frente toda fechada e gradeada, com portão, de entrada e garagens, eletrônico, sendo vazado e de ferro os dois portões da entrada principal de pedestres, e o da primeira entrada das garagens, pois o da segunda são com portões eletrônicos fechados, sem vista do interior das garagens. Da entrada principal até a recepção na guarita há dois portões de ferro vazado com vista da rua, o condomínio possui acessibilidade, possuindo cada bloco o seu hall de entrada amplo, decorado, com sofás para espera, piso em granito, teto rebaixado, e porta estilo blindex. Toda a estrutura externa, na parte inferior dos prédios, é composta por paredes de tijolinhos, sendo a calçada e a parte interna do condomínio em pedras portuguesas, com um jardim na parte da frente e em toda a lateral esquerda de entrada do prédio.

Do Apartamento 205: O apartamento possui 102m². Situado no segundo andar, na posição de fundos. O imóvel é composto por uma sala, dois quartos, sendo um com suíte, um banheiro social, uma cozinha, área de serviço e dependência com banheiro. **Da Região:** Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima ao Hospital Pedro Ernesto e a Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), rede de transporte público nas vias próximas e a estação Maracanã de metrô e de trem, estando nos arredores do Maracanã, tendo proximidade a Praça Barão de Drumond, Boulevard Shopping, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas, colégios, Escola Municipal General Humberto de Souza Mello, Escola Municipal Equador e a Unidade de Polícia Pacificadora (UPP Macaco). **Conclusão:** Foi feita pela Sra. Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, foi avaliado o imóvel acima descrito em **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).**

- **DOS ÔNUS:**

Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Comarca da Capital o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 15.077 em nome de Fernandes Ronal De Souza Chaves (R.12). Consta na referida certidão de ônus reais: **R-13 – Hipoteca** em favor do Banco Bradesco S.A; **R-14 Penhora** nos autos da execução fiscal de nº 2002.120.051863-1 perante o Juízo da 12ª Vara de

Fazenda Pública; **R-15 Penhora** nos autos da execução fiscal de nº 2008.001.203417-9 perante o Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública; **R-16 – Penhora oriunda do presente feito; R-17 Penhora** nos autos da execução fiscal de nº 0363162-97.2014.8.19.0001 e **R-18 Penhora** nos autos da execução fiscal de nº 0331650-23.2019.8.19.0001 perante o Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública. O imóvel de inscrição cadastral na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 186714-001 possui aproximadamente R\$ 7.470,28 de débitos de **IPTU** – Certidão expedida no dia 06.10.2025. O valor da execução atualizado é de R\$ 1.151.115,34, conforme planilha enviada pelo condomínio no dia 07.10.2025.

A venda se dará livre e desembaraçada com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, devendo ser observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC. As certidões previstas no art. 255, XIX, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Judicial, estão acostadas nos autos e fazem parte integrante do edital.

- **DA ARREMATACÃO:**

Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado (em até 24 horas), com a complementação no prazo de até 15 (quinze) dias. O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil e enviada para o e-mail da leiloeira, sem prejuízo da sua comprovação nos autos pelo arrematante. Sobre o valor da arrematação fica arbitrada a comissão da Leiloeira, 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 da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail. Fica autorizada a Leiloeira a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. 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. Em caso de

adjudicação, acordo ou remição da execução, após a publicação deste edital, fica arbitrada a comissão da leiloeira em 2% (dois por cento). Na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação, fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento), com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

- **DO PARCELAMENTO:**

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. O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. Será de responsabilidade do arrematante emitir mensalmente a guia de pagamento parcelado e fazer sua comprovação nos autos.

- **DAS CONDIÇÕES GERAIS:**

O bem será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, sendo de responsabilidade exclusiva dos interessados a verificação prévia de suas condições atuais e características. O imóvel poderá ser excluído do leilão a qualquer momento e sem necessidade de prévia comunicação. Os interessados deverão averiguar previamente eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, especialmente quanto ao uso do solo, zoneamento e demais obrigações legais aplicáveis, as quais deverão ser respeitadas integralmente pelo arrematante. Todos os ônus inerentes à transferência da propriedade correrão por conta do arrematante. Caso não haja expediente forense no dia do leilão, este será automaticamente realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, sem necessidade de nova publicação do edital. A parte que desejar exercer o **direito de preferência** deverá manifestar sua intenção nos autos do processo e, adicionalmente, comunicar a leiloeira pelo e-mail contato@leiloesja.com.br, com antecedência mínima de 24 horas antes da realização do leilão. Independentemente da modalidade do leilão, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil (CPC), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável após a assinatura do auto pelo juiz, arrematante e leiloeira, ainda que embargos venham a ser julgados procedentes posteriormente. Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser obtidos pelo e-mail: contato@leiloesja.com.br. Caso haja omissões, erros materiais ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do edital, estes serão devidamente informados no auditório virtual,



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

não podendo o interessado alegar desconhecimento ou prejuízo em razão disso. Por fim, fica expressamente consignado que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou tentar afastar concorrente ou licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, caracteriza crime de violência ou fraude em arrematação judicial, conforme dispõe o artigo 358 do Código Penal. A Leiloeira Oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado constituir advogado para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do CPC.

- **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site da leiloeira www.leiloesja.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, nos termos do art. 887 § 2º do CPC. Dado e passado na cidade de Itaboraí/RJ, oito de outubro de dois mil e vinte e cinco, eu, **Antonio Luiz da Fonseca Lucchese**, Juiz em Exercício da 44ª Vara de Cível da Comarca da Capital/RJ, o fiz digitar e subscrevo.