3ª Vara Cível do Foro Regional de Jacarepagua da Comarca do Rio de Janeiro/RJ

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Armandino Manuel Proença de Almeida** (CPF 388.184.187-34), bem como do credor hipotecário **Caixa Econômica Federal - CEF** (CNPJ 00.360.305/0001-04), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Condominio do Edifício Augusto Ruschi**. Processo nº **0026727-37.2018.8.19.0203**.

A Dra. **Jane Carneiro Silva de Amorim**, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Jacarepagua da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **13/11/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **16/11/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **16/11/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **09/12/26**, às **15h00,** do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCERJA sob nº 325, e será realizada por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já

autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – RUA CAPITÃO MENEZES, fração de 1/38 do terreno e benfeitorias que corresponderão ao aptº 301, com direito à uma vaga de garagem no pavimento térreo, do edifício em construção sob o nº 330. - FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ. - INSCRIÇÃO NO

FRE nº 0334.744-0 (MP) CL 01.618-8. - CARACTERISTICAS E CONFRONTAÇÕES - O terreno mede: 24,00m de frente; 24,00m de fundos, onde confronta com o nº 418 da rua Dias Vieira e parte do nº 208 da rua Japurá, de Abilio Antonio de Jesus e Antonio Jose da Silva ou sucessores; 50,00m de ambos os lados, confrontando à esquerda com o lote 1 do PA 37.874, onde existem os prédios 308 e 318 da rua Capitão Menezes e prédio número 230 da rua Japurá, de Albertina Victoria Tinoco e seu marido e à direita com o prédio nº 354 da rua Capitão Menezes, de Isnardo Martins da Silva ou sucessores. Imóvel objeto da matrícula nº 138.859 do 9° ORI do Rio de Janeiro/RJ e com Inscrição sob n° 1789878-4, conforme auto de avaliação.

Consta na Av.1 (3010/1985) construção do imóvel.

De acordo com o auto de avaliação indireta fls. 340, o imóvel com 105 m², 2 quartos, dependência de empregada, banheiro social, sala, cozinha, com área. Está localizado à Rua Capitão Menezes, n° 330, apartamento n° 301, Jaguarepagua, Rio de Janeiro/RJ.

Ônus da Matrícula – Consta no R.3 (06/02/1986) hipoteca de 1° grau em favor da Caixa Econômica Federal. Consta no R.5 (10/11/2004) penhora de 1° grau nos autos do processo n° 2003.120.050338-1 da 12ª Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ em favor de Município do Rio de Janeiro. Consta no R.6 (18/05/2007) penhora de 2° grau nos autos do processo n° 2005.120.064885-5 da 12ª Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ em favor de Município do Rio de Janeiro. Consta no R.7 (19/08/2019) penhora de 3° grau exequenda. Consta no R.8 (01/09/2021) penhora de 4° grau nos autos do processo n° 2005.120.064885-5 da 12ª Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ em favor de Município do Rio de Janeiro.

Avaliação do bem – (abril/2022) – R$276.000,00 que atualizada até agosto/2026 perfaz R$337.768,75. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam o Executado, o credor hipotecário e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2026.

Jane Carneiro Silva de Amorim
Juíza de Direito