Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
733
Carimbado Eletronicamente

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE TRÊS RIOS/RJ.

EDITAL DE 1º. E 2º. LEILÃO ONLINE e de INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo CONDOMÍNIO HÍPICO RESIDENCIAL PIABANHA e ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO HÍPICO RESIDENCIAL PIABANHA contra HUGO GUILHERME DE CARVALHO (Processo nº 0009557-50.2019.8.19.0063), na forma abaixo:

O Dr. EDUARDO BUZZINARI RIBEIRO DE SÁ, Juiz de Direito da Primeira Vara Comarca de Três Rios/RJ (tri01vara@tjrj.jus.br), FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a HUGO GUILHERME DE CARVALHO, de que o Pregão será realizado pela Leiloeira Pública ANDRÉA ROSA COSTA, de forma ONLINE através do site www.andrealeiloeira.lel.br, matriculada na Jucerja sob o nº 088, no dia **01/12/2026, às 13:00 horas, (com encerramento no dia 01/12/2026, às 13:20hs)**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, e em caso de encerramento do 1º leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando, desde já, o dia **03/12/2026, às 13:00 horas, (com encerramento no dia 03/12/2026, às 13:20hs)**, a quem mais der acima de 50% do valor da avaliação (conforme determina o Art. 891§ único do CPC), do imóvel com termo de penhora às fls.514, com a devida intimação do réu na pessoa de seu advogado às fls.522/523, e descrito e avaliado às fls. 651/652 e homologado às fls.673.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: 1. Descrição do bem imóvel avaliado: 1.1 Descrição do Imóvel: Uma área de terras desmembrada de maior porção e designada por LOTE Nº 08 DA QUADRA 06 do "Condomínio Hípico Residencial Piabanha", situada à Rua Lotus da Paciência nº 08, em Bemposta, 03º distrito deste Município, com a superfície total de 1.316,77m2 (hum mil, trezentos e dezesseis metros e sessenta e sete decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: pela frente confrontando com a rua Lótus da Paciência, onde mede 24,70m; pole lado direito confrontando com o lote nº 09 na extensão de 59,55m; pelos fundos confrontando com o lote nº 15 na extensão de 24,42m e pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 07 na extensão de 50,55m. Imóvel cadastrado na municipalidade sob a inscrição imobiliária nº 00.61.525.0075.000, encontrando-se devidamente registrado no RGI matrícula 16.468, fls.252, do Livro 2, tratando-se de rua não pavimentada, servida de energia elétrica, telefonia, e infraestrutura sanitária. (Observação: na Certidão do RGI a metragem total do imóvel há um erro de digitação entre o número – 1.316,77m2 e o extensivo onde diz: hum mil, trezentos e dezesseis metros e sessenta e sete decímetros quadrados). 1.2 – Dados colhidos na vistoria: Terreno em aclive, havendo somente uma rampa de cimento de acesso para o terreno e um platô. Não há construção no imóvel. Atribuo ao bem imóvel na sua totalidade o valor de R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO: **R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).** – RJ., 10/08/2026. – equivalente a 46.367,23 UFIR'S.

De acordo com o 1ºSRI de Três Rios (Mat. 16.468) (fls.625/626), constando no R-02 compra e venda em favor do executado.

Encontra-se a planilha do Autor às fls. 563. Às fls.665/669, o Autor declara que não imputará ao futuro arrematante os créditos pretéritos e sua satisfação na forma determinada por este D. Juízo, sem renúncia, remissão ou quitação em relação ao atual proprietário e executado.

De acordo com o Município de Três Rios – Extrato Geral IPTU, o imóvel apresenta débitos referente aos exercícios de 2011, 2013 à 2016, 2018 à 2026, que perfazem o valor de R$ 37.449,80 (trinta e sete mil, quarenta e nove reais e oitenta centavos), mais os acréscimos legais.

TJRJ TRI 1VARA 202604395735 06/11/26 11:56:05136002 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
734
Carimbado Eletronicamente

A venda será livre e desembaraçada de débitos, conforme determina o Art.908 § 1º do CPC, os créditos que recaem sobre o bem sub-rogando-se sobre o respectivo preço, bem como de débitos de IPTU e taxa de incêndio, se houver, de acordo o Art.130 § único do CTN.

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 e conforme Despacho de fls.727/728: O leilão eletrônico será conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial ANDRÉA ROSA COSTA, inscrita na JUCERJA sob a matrícula n° 088**, através do portal eletrônico - site – www.andrealeiloeira.lel.br. Para participar do leilão oferecendo lanços pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site da Leiloeira (www.andrealeiloeira.lel.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 da Leiloeira), ou seja, com antecedência de 24hs antes dos dois pregões; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. 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 (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Na forma do Art.892, caput do CPC, o pagamento será à vista ou a prazo de até sete dias, mediante caução de 20% do valor da arrematação, através de guia de depósito judicial emitida e enviada pela leiloeira por e-mail para o Arrematante, devendo o mesmo comprovar o pagamento nos autos, e ainda, deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira a comissão do Leilão à vista, no ato da arrematação através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido de R$ 694,19 na arrematação. 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) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (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.

O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no Art.826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC. E caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
735
Carimbado Eletronicamente

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. - 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.

Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

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, do Provimento CGJ nº 83/2022, serão anexadas aos autos – 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.andrealeiloeira.lel.br, www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos seis dias do mês de novembro do ano dois mil e vinte e seis. – Eu, Fernanda Reis Costa Mattos, Titular de Cartório, Mat.01/15153, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Eduardo Buzzinari Ribeiro de Sá – Juiz de Direito.