Poder Judiciário do Estado do Rio De Janeiro
11ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro
Av. Erasmo Braga Nº 115, Salas 220, 222, 224-B, Centro, Rio De Janeiro/RJ
CEP: 20020903 - Telefone (21) 3133-2458 | E-mail: cap11vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação pelo Procedimento Comum - Locação de Imóvel - Inadimplemento c/c Posturas Municipais c/c Antecipação de Tutela e/ou Obrigação de Fazer Ou Não Fazer Ou Dar, ora em fase de Execução de Honorários de Sucumbência, movida por **ALEXANDRE CONSTANTINO D ELIA NOVELLO – CPF 790.982.827-68 (ora executado)**em face de **MANUEL TAVARES DE SOUSA; ARMANDO DA CRUZ MOREIRA DOS SANTOS; MARCO AURELIO RIBEIRO DOS SANTOS; JULIO CÉSAR RIBEIRO DOS SANTOS** (Representante Legal dos réus: ADIBRAS ADMINISTRADORA BRASILEIRA DE BENS S/C LTDA), **processo nº 0298185-62.2015.8.19.0001**, na forma abaixo:

A Excelentíssima Senhora Doutora **Mabel Christina Castrioto Meira de Vasconcellos**, MMª Juíza de Direito em exercício perante a 11ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, **ou quem a substituir**, no uso de suas atribuições legais e na forma da Lei (Art. 879, II, c/c Art. 882, §§ 1º e 2º, ambos do CPC, e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art.10, § único), FAZ SABER, a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente EDITAL, especialmente ao(s) devedor(es), seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores, credores do imóvel e eventuais interessados, que ficam intimados para ciência da alienação por meio dos advogados constituídos nos autos e/ou pelo próprio edital, na hipótese do parágrafo único, do Art. 889, do CPC/2015, que o referido Juízo levará à venda em público leilão, conduzido pelo **Leiloeiro Oficial Leandro Dias Brame – JUCERJA 130**, através do Portal de Leilões https://www.brameleiloes.com.br, o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos do supracitado processo, em condições que se segue:

DO PERIODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O **1º Leilão Eletrônico** será realizado no dia **04 DE NOVEMBRO DE 2026, às 14h30min (horário de encerramento)**, ocasião em que o bem será vendido por preço igual ou superior ao valor da avaliação, sendo certo que, conforme disposto no Art. 11 da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, o 1º leilão estará aberto para lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data designada para seu encerramento. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances no **2º Leilão Eletrônico**, ficando designado, desde já, o dia **25 DE NOVEMBRO DE 2026, às 14h30min, para o encerramento do 2º Leilão Eletrônico**, ocasião em que o bem será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada, conforme Art. 885 c/c Art. 891, § único, do CPC/2015. Obs.: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, independentemente de novo edital, ressaltando-se que, neste caso, as intimações realizadas para as datas originais permanecem válidas para as datas ulteriores em que efetivamente ocorrerá o leilão.

DOS LANCES À VISTA – Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores (Internet), através do Portal de Leilões https://www.brameleiloes.com.br. Para tanto, o interessado deverá se cadastrar, **previamente**, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, no referido Portal e solicitar sua habilitação para participar do pregão, oportunidade em que deverá apresentar a documentação exigida para habilitação. As ofertas serão automaticamente computadas de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **Sobrevindo novo lance nos 03 minutos finais, o cronômetro do pregão prorrogará o término em mais 3 minutos para que todos possam ter oportunidade de ofertar novos lanços**. Os lances ofertados 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.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Com relação ao direito de preferência, será observado o disposto no Art. 843, §§ 1º e 2º, e Art. 892, §§ 2º e 3º, ambos do CPC. O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o

descendente e o ascendente do executado, nesta ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida. O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como "sou parte envolvida no processo", anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **LEANDRO DIAS BRAME,** inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 130, com endereço na Travessa do Paço, 23, gr. 1212, CEP 20010-170, Centro, Rio de Janeiro/RJ, endereço eletrônico: contato@brameleiloes.com.br.

DO OBJETO: Imóvel de propriedade do réu/executado, conforme Termo de Penhora de fl. 885 (tendo o executado sido intimado à fl. 945), localizado na **ESTRADA DAS CANOAS, Nº 722, APARTAMENTO 109, BLOCO 2, SÃO CONRADO - RIO DE JANEIRO - RJ**, transcrito no Livro 3-EV, folhas nº 165, matrícula nº 24339, conforme certidão acostada às fls. 767/774 destes autos, ficando nomeado depositário o devedor ALEXANDRE CONSTANTINO D'ELIA NOVELLO. Inscrição Municipal 0.385.263-9 (IPTU). Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. De acordo com o laudo de avaliação de fls. 1366/1367, datado de 08/08/2025, trata-se de apartamento posição fundos que, segundo informações do proprietário, passou por modificações estrutural, consistente em escavação de aproximadamente dois metros de profundidade sob o nível original, possibilitando a construção de um pavimento inferior. Assim, o imóvel passou a ter configuração em estilo duplex. No pavimento inferior localiza-se o dormitório, composto por cama de casal, aparelho de televisão e dois armários pequenos. No pavimento superior encontram-se a sala, a cozinha e o banheiro. O banheiro é equipado com hidromassagem e, conforme informado pelo proprietário, tanto ele quanto a cozinha possui revestimento em mármore Carrara. A cozinha foi projetada e executada sob orientação de arquiteto, sendo planejada e funcional. O imóvel apresenta características singulares em razão da modificação estrutural mencionada, com o aproveitamento do espaço inferior para instalação do dormitório, mantendo-se no nível superior os demais ambientes. PRÉDIO: Integrante do Conjunto Residencial Recreio das Canoas, cuja construção data de 1960, possui porteiro 24 horas, restaurante, piscina, churrasqueira, quadra poliesportiva, campo de terra, restaurante, academia, salão de festas, lavanderia. DA REGIÃO: Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e transporte. **AVALIAÇÃO: R$ 700.000,00 (setecentos mil reais). Obs.: A ref. avaliação, devidamente atualizada para a data de expedição do presente edital importa em R$ 728.710,50 (setecentos e vinte e oito mil setecentos e dez reais e cinquenta centavos).**

ÔNUS; GRAVAMES; RECURSOS E/OU PRECESSOS PENDENTES: De acordo com as certidões anexadas aos autos (Art. 255, XIX, do CNCGJ – Provimento 83/2022 e Art. 886, VI, do CPC) o imóvel está registrado em nome do executado Alexandre Constantino D´Elia Novello – CPF 790.982.827-68, solteiro, conforme código R-17, não constando pesar ônus e/ou gravames em sua matrícula.

DÉBITOS DO IMÓVEL: CONDOMÍNIO: Até a data de expedição do presente edital não há informações sobre a existência de débitos condominiais da unidade constrita; **IPTU**: Não há débitos (isenção - art. 61, XXIX da lei 691/84 isenção valor venal 100% TCL lei 6.615/2019); FUNESBOM: R$ 117,73, referente aos exercícios de 2023 e 2025.

CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO - Os débitos de IPTU se sub-rogam no valor da arrematação, na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN, e o arrematante responde pela integralidade do débito condominial do imóvel, se houver, tendo em conta o caráter *propter rem* dessa verba. Nesse sentido é a Jurisprudência do STJ: AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO - COTAS CONDOMINIAIS - ADQUIRENTE - ARREMATANTE - OBRIGAÇÃO PROPTER REM. I - A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação. II – Recurso Especial provido. (REsp 1044890/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/05/2010, DJe 18/06/2010). **A carta de arrematação somente será expedida após a quitação do IPTU e a comprovação do pagamento do imposto de transmissão, nos termos da determinação de fls. 1543/1544.**

DO PAGAMENTO – 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. 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, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Cientes de que eventual inadimplemento implicará a perda da quantia paga a título de caução, na forma autorizada pelos arts. 885 e 897 do CPC. Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no site do TJRJ (clicar na guia: "SERVIÇOS" > "DEPJUD") e comprovar imediatamente o seu pagamento nos autos do processo.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO (ART. 895 DO CPC): Os bens serão apregoados pelo lance mínimo para pagamento à vista e só se permitirá o parcelamento na hipótese de bem imóvel, observando-se as disposições da Resolução nº 236 do CNJ e do artigo 895 do CPC, **desde que o interessado em adquirir o imóvel no leilão judicial em prestações envie sua proposta diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), com esta opção, atendendo às seguintes condições**: 1) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. 2) A proposta para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre as demais de mesmo valor; 3) Oferta de sinal de pelo menos 25 (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou por outro que venha a substituí-lo. 4) O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. 5) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 6) O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. **Nos termos do art. 22 da Res. nº 236 do CNJ, a oferta de aquisição do bem em prestações, apresentada diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), substitui a previsão constante do art. 895 do CPC quanto à apresentação de propostas por escrito em casos de parcelamento**.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO: Não sendo efetuado(s) o(s) pagamento(s) devido(s) pelo arrematante no prazo estipulado, o Juízo será comunicado do fato e informando, também, dos lanços precedentes para que seus ofertantes possam exercer o direito de opção, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, ao arrematante remisso.

DA COMISSÃO – A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, ainda que haja remissão, nos termos do artigo 24, do Decreto nº 21.891/32, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, na conta corrente do Sr. Leiloeiro, através de depósito bancário, ou mediante PIX, através da chave 05281915789 (CPF). A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.

DA VISITAÇÃO - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Travessa do Paço, nº 23, Gr. 1212, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20010-170, telefone (21) 2533-2400 ou endereço eletrônico: contato@brameleiloes.com.br. Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão, através do painel de lances, suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital que será afixado no local de costume e publicado, através do site de leilões online: www.brameleiloes.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Cientes os interessados de 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, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de 2 meses a 1 ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em **17/09/2026**. Eu, (Felipe de Azevedo Almeida – Substituto do Titular de Cartório – Matr. 01/30202), o fiz digitar e subscrevo por autorização da MMª. Doutora **Mabel Christina Castrioto Meira de Vasconcellos** - Juíza de Direito**.**