PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum (Compra e Venda), em fase de Cumprimento de Sentença, que **IGOR VIANA NUNES COELHO** move em face de **WASHINGTON LUIZ FONSECA** e **RAQUEL DILENE HALBERTSTADT**, processo nº **0044076-19.2014.8.19.0001**, na forma abaixo:

O Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da **50ª Vara Cível da Comarca da Capital**, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, especialmente com fundamento no art. 879, inciso II, c/c art. 882, §§ 1º e 2º, ambos do Código de Processo Civil, bem como na Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, e a quem interessar possa, especialmente aos executados **WASHINGTON LUIZ FONSECA** e **RAQUEL DILENE HALBERTSTADT**, seus cônjuges ou companheiros, herdeiros e sucessores, à coproprietária alheia à execução **LUZINETE RIBEIRO DA SILVA** (LUZINETE RIBEIRO DA SILVA FONSECA, conforme o R.1 da matrícula do imóvel), eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores, credores hipotecários, fiduciários, anticréticos, pignoratícios e demais interessados, que ficam, pelo presente, devidamente **INTIMADOS**, nos termos do art. 889 do Código de Processo Civil, sem prejuízo da intimação por publicação no DJEN determinada na decisão de fls. 1.268/1.269, ou, não sendo possível a intimação por outro meio, pelo presente edital de leilão, de que será levado a público leilão o bem penhorado e avaliado nos autos, nas condições a seguir descritas.

O leilão será realizado de forma eletrônica, através do site **www.jvleiloes.lel.br**, sob a condução da Leiloeira Pública Oficial JULIANA VETTORAZZO, matriculada na JUCERJA sob o nº 155, com escritório na Rua Santa Clara, nº 70, sala 805, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, telefone (21) 2548-5850, e-mail **contato@jvleiloes.lel.br**, a quem caberá a preparação, organização, divulgação e condução do certame, nos termos da legislação aplicável.

O período de recebimento de lances do **1º leilão** se iniciará a partir da disponibilização do presente edital no site da leiloeira e se encerrará no dia **09/12/2026, às 14:00h**, ocasião em que o bem será oferecido por valor igual ou superior ao da avaliação, de **R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**. Não havendo licitantes, iniciar-se-á imediatamente o período de recebimento de lances do **2º leilão**, ficando desde já designado o dia **16/12/2026, às 14:00h**, para o encerramento dos lances, ocasião em que o bem será vendido pela melhor oferta, a partir de **70% (setenta por cento) do valor da avaliação, correspondente a R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**, de modo a preservar a quota-parte da coproprietária alheia à execução, calculada sobre o valor da avaliação, nos termos dos arts. 843, § 2º, e 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Ressalta-se que, nos termos do art. 900 do Código de Processo Civil, caso o leilão ultrapasse o horário de expediente forense ou recaia em dia sem expediente, prosseguirá no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, independentemente de novo edital, permanecendo válidas as intimações já realizadas.

Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar previamente no site da leiloeira, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, submetendo-se à análise de seus dados cadastrais e documentação exigida, inclusive comprovação de poderes de representação no caso de pessoa jurídica, responsabilizando-se integralmente pelas informações prestadas, bem como pelos lances ofertados em seu nome.

DOS LANCES

Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela rede mundial de computadores, através do site da leiloeira, sendo considerados irrevogáveis e irretratáveis, não podendo ser anulados ou cancelados sob nenhuma hipótese, ficando o usuário responsável por todos os lances registrados em seu nome.

O participante assume integral responsabilidade pelos lances ofertados, bem como pelos riscos decorrentes de eventuais falhas técnicas, tais como problemas de conexão, instabilidade de sistema, falta de energia ou incompatibilidade de dispositivos, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Fica consignado que, nos termos do art. 11 e art. 21 da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça, o leilão observará prazo mínimo de publicidade, sendo que, sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final do leilão, o sistema prorrogará automaticamente o encerramento por igual período, sucessivamente, até que não haja novos lances.

O leilão eletrônico será considerado finalizado quando encerrada a contagem do cronômetro do sistema e indicado o status de "arrematado" ou "sem licitantes", podendo eventuais informações complementares, retificações ou atualizações serem prestadas no site da leiloeira ou no auditório virtual, não podendo o interessado alegar desconhecimento.

DO OBJETO

Constitui objeto da presente alienação o seguinte bem, penhorado conforme Termo de Penhora de fls. 832 e avaliado conforme Auto de Avaliação Indireta de fls. 1.252/1.254, homologado pela decisão de fls. 1.260: **IMÓVEL** residencial situado na **Rua Engenho de Dentro, nº 575, apartamento 803, Alto Caiçaras, Belo Horizonte/MG**, assim descrito na matrícula: "Apartamento 803, 8º andar do Edifício Bichara Khezam, à Rua Engenho de Dentro, 575, área construída de 71,20m², área comum de 58,56m², área total de 129,76m², fração ideal de 0,0447 dos lotes 5, 6, quadra 7, do Bairro Caiçaras, com área total de 720,00m², o apartamento 803 tem direito de uso de 1 vaga de garagem no referido edifício", devidamente dimensionado e caracterizado no **3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, matrícula nº 32.219**. Conforme o laudo, trata-se de imóvel residencial composto por 2 quartos, 2 banheiros, sala 2 ambientes, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem. Acabamento: piso parquet paulista (quartos/sala) e cerâmica (banheiros, cozinha e área de serviço). Área construída: 68 m². Prédio: Edifício Bichara Kezam, construído em 1985, em bom estado de conservação geral. Melhoramentos públicos: água, luz, telefonia, internet, via pavimentada, transporte público em frente, rua movimentada (trânsito). Área residencial/comercial. A avaliação foi realizada de forma indireta, com informações prestadas pelo síndico do prédio, pelo método comparativo. **FOI ATRIBUÍDO AO IMÓVEL O VALOR DE R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).**

DA COPROPRIEDADE E DA RESERVA DA QUOTA-PARTE

Conforme o R.1 da matrícula, o imóvel foi adquirido por WASHINGTON LUIZ FONSECA e sua então esposa, LUZINETE RIBEIRO DA SILVA FONSECA, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, não constando da matrícula registro de partilha. Tratando-se de bem indivisível, o imóvel será alienado em sua integralidade, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, recaindo sobre o produto da alienação a quota-parte de 50% (cinquenta por cento) pertencente à coproprietária alheia à execução, calculada sobre o valor da avaliação (art. 843, caput e § 2º, do CPC).

À coproprietária é assegurado o direito de preferência na arrematação, em igualdade de condições (art. 843, § 1º, do CPC), na forma do tópico "Do Direito de Preferência" deste edital.

DOS ÔNUS E DÉBITOS

Constam da certidão de ônus reais do imóvel, nos termos do art. 886, inciso VI, do Código de Processo Civil, os seguintes registros e averbações: **R.1 – COMPRA E VENDA**, pela qual o imóvel foi adquirido de FENAK CONSTRUTORA LTDA. por WASHINGTON LUIZ FONSECA e sua mulher LUZINETE RIBEIRO DA SILVA FONSECA; e **R.6 – PENHORA desta ação**.

Cientes os interessados sobre os registros e averbações existentes, conforme certidão de ônus reais atualizada da matrícula do imóvel disponibilizada nos autos e no site da Leiloeira. **DÉBITOS DO IMÓVEL:** os valores de eventuais débitos de condomínio e de IPTU (Município de Belo Horizonte) não constam dos autos e não foram informados à Leiloeira até a data deste edital, embora solicitados por escrito ao síndico do condomínio. Os interessados deverão buscar essas informações no próprio prédio, quanto ao condomínio, e junto ao Município de Belo Horizonte, quanto ao IPTU. Independentemente do valor de tais débitos, eles se sub-rogam no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo o arrematante por eles, conforme o tópico "Das Condições da Arrematação" deste edital.

As certidões previstas no art. 255, inciso XIX, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Judicial, encontram-se acostadas aos autos e integram o presente edital.

Nos termos do art. 320-G do Provimento nº 188/2024 do Conselho Nacional de Justiça, em caso de arrematação, adjudicação ou alienação judicial do imóvel, deverá constar do respectivo mandado ou carta a determinação de cancelamento das constrições, gravames e indisponibilidades oriundos de outros processos que incidam sobre o bem, observadas as limitações legais eventualmente existentes. As despesas decorrentes dos respectivos cancelamentos e averbações perante os órgãos competentes correrão por conta do interessado.

DAS CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO

Realizado o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação (artigo 901 do CPC).

Conforme o item 9 da decisão de fls. 1.268/1.269, nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, a venda se dará livre e desembaraçada, constituindo a arrematação forma de aquisição originária, sendo o bem alienado livre de quaisquer débitos anteriores, inclusive os de natureza tributária e propter rem (tais como os condominiais, de IPTU e de taxas), os quais, independentemente de seu valor, se sub-rogam no preço, observada a ordem de preferência, não respondendo o arrematante por eles.

A arrematação será realizada em caráter ad corpus, no estado em que o bem se encontra, sendo as áreas mencionadas no edital e demais veículos de comunicação meramente enunciativas. Conforme certidão do Oficial de Justiça de fls. 1.253, não houve acesso ao interior do imóvel por ocasião da avaliação. Em razão da natureza do leilão judicial, o acesso prévio ao interior do imóvel pode não ser possível, sendo de responsabilidade exclusiva dos interessados realizar as diligências que julgarem necessárias, não podendo o arrematante, após a arrematação, alegar desconhecimento quanto às condições do bem. Os interessados deverão ainda 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, inclusive o imposto de transmissão (ITBI) e os emolumentos, correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO E DA REMUNERAÇÃO DA LEILOEIRA

A arrematação far-se-á à vista, devendo o valor apurado ser depositado imediatamente, em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, mediante Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao processo e à disposição deste Juízo, nos termos do art. 892 do Código de Processo Civil. Conforme o item 5 da decisão de fls. 1.268/1.269, faculta-se, alternativamente, o pagamento inicial e imediato de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, com complementação do saldo de 70% (setenta por cento) no prazo de 5 (cinco) dias. O arrematante deverá encaminhar o comprovante de pagamento para o e-mail da leiloeira, sem prejuízo da sua comprovação nos autos.

Sobre o valor da arrematação será devida comissão da leiloeira no percentual de 5% (cinco por cento), conforme o item 8 da decisão de fls. 1.268/1.269, nos termos do art. 24 do Decreto nº 21.981/32 e do art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a ser paga diretamente à leiloeira pelo arrematante, sempre à vista, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, mediante PIX ou TED, em conta corrente de titularidade da leiloeira, a qual será informada ao arrematante por e-mail após a realização do leilão. Serão ainda devidas pelo arrematante as custas cartorárias de 1% (um por cento) sobre o valor da arrematação, conforme Portaria de Custas Judiciais do TJRJ.

Conforme o mesmo item 8, a leiloeira fará jus à reposição dos valores empregados na realização dos leilões, ficando autorizada a deduzir do produto da venda o valor correspondente às despesas comprovadas.

Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis.

Nos termos do art. 901, § 1º, do Código de Processo Civil e do item 6 da decisão de fls. 1.268/1.269, a expedição da Carta de Arrematação e do Mandado de Imissão na Posse ficará condicionada ao pagamento integral do preço, à prova do recolhimento do imposto de transmissão e à comprovação do pagamento integral da comissão da leiloeira e das demais despesas relacionadas à realização do leilão.

Conforme o item 8 da decisão de fls. 1.268/1.269, caso, após o início dos trabalhos da leiloeira, entendendo-se como tal o momento em que esta apresenta ao Juízo a petição com as datas designadas para a realização dos leilões, ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou do credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, será devida comissão equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas devidamente comprovadas.

Nos termos do item 7 da mesma decisão, o devedor poderá exercer o direito de remição previsto no art. 826 do Código de Processo Civil até o momento anterior à adjudicação ou à alienação do bem, não sendo deferida tal possibilidade após os referidos momentos (arts. 902 e 903 do CPC).

DAS PENALIDADES

O não pagamento de qualquer dos valores devidos pelo arrematante, incluindo a caução, o saldo da arrematação e a comissão da leiloeira, no prazo estabelecido ensejará a aplicação das penalidades previstas no art. 897 do Código de Processo Civil, sujeitando o arrematante remisso ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, acrescida da comissão da leiloeira no percentual de 5% (cinco por cento), em caráter punitivo e pedagógico, bem como à perda da caução, se for o caso, não sendo admitida sua participação caso o bem volte a novo leilão.

O arrematante inadimplente poderá ter seu cadastro suspenso ou cancelado, ficando impedido de participar de novos leilões promovidos pela leiloeira, até a regularização integral de suas obrigações.

Em atenção aos princípios da celeridade e da economia processual, e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na hipótese de inadimplemento, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os licitantes remanescentes, pelos valores dos lances por eles anteriormente ofertados.

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 do art. 895 do Código de Processo Civil, devendo, concomitantemente, encaminhar cópia da proposta ao e-mail da leiloeira para sua ciência.

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 à 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. Em caso de atraso ou inadimplemento de qualquer das prestações, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º, do Código de Processo Civil, o arrematante ficará sujeito à perda da caução em favor do exequente, bem como da comissão da leiloeira, podendo o Juízo determinar o desfazimento da arrematação e a realização de novo leilão, sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis.

Caso a proposta para aquisição do bem, inclusive na modalidade parcelada, venha a ser apresentada após a realização dos leilões, a qualquer tempo, será devida à leiloeira comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta, ainda que os leilões tenham apurado resultado negativo, por se tratar de trabalho já realizado por esta auxiliar do Juízo.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Com relação ao direito de preferência, será observado o disposto nos arts. 843, §§ 1º e 2º, e 892, §§ 2º e 3º, ambos do Código de Processo Civil. 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. O detentor do direito de preferência deverá identificar-se e comprovar documentalmente o seu direito diretamente à leiloeira, pelo e-mail **contato@jvleiloes.lel.br**, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas antes da realização do leilão, anexando cópia dos documentos comprobatórios, que serão verificados pela leiloeira. Após a verificação, poderá exercer seu direito ofertando lances em igualdade de condições com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão integral devida.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. É de inteira responsabilidade do arrematante acompanhar o andamento processual, não podendo alegar desconhecimento de decisões posteriores que impactem a arrematação.

Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser obtidos pelos canais oficiais de atendimento da leiloeira.

Eventuais omissões, erros materiais, retificações ou fatos novos relacionados à hasta pública ou ao bem levado a leilão serão informados no auditório virtual ou no site da leiloeira, não podendo o interessado alegar desconhecimento ou prejuízo em razão disso.

A Leiloeira não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acompanhar o desenrolar da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do CPC.

Independentemente da modalidade do leilão, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, 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.

Este edital está em conformidade com a Resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ, bem como a legislação vigente. A leiloeira fica desde já desobrigada de proceder à leitura do presente edital, presumindo-se de conhecimento de todos os interessados.

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 art. 358 do Código Penal.

Caso os interessados não sejam intimados por outra forma legal, ficam desde já intimados pelo presente edital, suprindo assim a exigência contida no art. 889 do Código de Processo Civil.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL

E para que chegue ao conhecimento de todos, o presente edital será publicado no site da leiloeira **www.jvleiloes.lel.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 Código de Processo Civil, e afixado no local de costume deste Juízo.

Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 23/11/2026. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass.) Juiz de Direito.