

JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - RJ

Edital publicado no site www.mauriciomarizleiloes.com.br em 04/12/2025

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da ação de cobrança nº 0006433-63.2006.8.19.0209, proposta por ECIA IRMÃOS ARAÚJO ENGENHARIA COMÉRCIO S/A em face de RONALDO TWARDOWSKI SOARES PINTO, na forma abaixo:

O DR. MARCELO NOBRE DE ALMEIDA, JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA – RJ, nos termos do artigo 881 e seguintes do CPC, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a RONALDO TWARDOWSKI SOARES PINTO, sua esposa FERNANDA CONSTANTINO CHAGAS LESSA, eventuais ocupantes, locatários e demais interessados que levará a LEILÃO ELETRÔNICO, pelo do Leiloeiro Público Oficial MAURICIO MARIZ, matriculado na JUCERJA sob o nº 210, devidamente credenciado no TJRJ, através do site de leilões online: www.mauriciomarizleiloes.com.br, nas datas e horários estipulados neste edital, o “Direito e Ação” sobre o bem imóvel adiante descrito, nas condições que segue:

1. DATAS E HORÁRIOS DO LEILÃO: O leilão, exclusivamente eletrônico, ocorrerá no site da Internet disponível em www.mauriciomarizleiloes.com.br nos seguintes dias e horários:

1º Leilão: 15/12/2025, com encerramento às 14h00min; os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeiro até o dia e horário do encerramento, pelo valor mínimo igual ou superior ao valor de avaliação. Não sendo ofertados lances em primeiro leilão, será aberto para lances o segundo leilão;

2º Leilão: imediatamente após o primeiro leilão, em caso negativo, terá início o recebimento de lances eletrônicos para o segundo leilão, encerrando-se em **16/12/2025 às 14h00min**, a quem mais der independente da avaliação, não sendo aceito lance que ofereça preço inferior a 50% do valor de avaliação, (art. 891 e parágrafo único do CPC);

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

CASA LOCALIZADA NA RUA RAPHAEL PAIXÃO, nº 105, CASA 1, CONDOMÍNIO VIVENDAS DO SOL, RECREIO DOS BANDEIRANTES, RIO DE JANEIRO/RJ, CEP: 22.790-301; ÁREA CONSTRUÍDA: 255m²; INSCRIÇÃO PREDIAL (IPTU): 1.991.986-9; MATRÍCULA 9º RGI: 199.913; bem imóvel penhorado à fls. 1196 e avaliado à fls. 1292/1293, descrito a seguir: “LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: Casa 01 do empreendimento Vivendas do Sol sob o número 105 situado na Rua Rafael Paixão, n 105, casa 1 na Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade do Rio de Janeiro correspondente fração ideal de 1/2 do respectivo terreno designado por lote 05 da quadra J, de acordo com a matrícula de nº 199-913 do 9º Registro de Imóveis e Inscrição sob o número 1.991986-9 (IPTU). DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Construção de ocupação residencial, com estrutura de concreto e alvenaria, casa antiga portão de madeira, muro em pedras, área externa com piscina de fibra e churrasqueira em bom estado de conservação, com dois pisos, sendo que no primeiro sala em porcelanato, com banheiro social, um quarto, cozinha; no segundo piso, dois quartos, uma suíte. Condomínio com segurança 24h. No entorno do imóvel há transportes públicos urbanos (BRT, ônibus, taxi, vans), Shoppings (Recreio Shopping, Américas Shopping, dentre outros), escolas públicas e privadas, bancos, casa lotérica, CBMERJ, hospitais e clínicas. Área edificada 255m²; Idade: 1996; TERRENO: Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas certidões digitalizadas do 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima e que passam a fazer parte integrante deste Laudo. Assim, avalio o imóvel acima descrito e correspondente fração

JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - RJ

Edital publicado no site www.mauriciomarizleiloes.com.br em 04/12/2025

ideal do terreno em R\$ 1.470.000,00 (UM MILHÃO E QUATROCENTOS E SETENTA MIL REAIS)."

AValiação: R\$1.470.000,00 (UM MILHÃO E QUATROCENTOS E SETENTA MIL REAIS), homologada às fls. 1326;

ÔNUS REAIS, LEGAIS E CONVENCIONAIS: De acordo com a certidão de ônus reais do imóvel consta como proprietário ECIA IRMÃOS ARAÚJO ENGENHARIA COMÉRCIO S/A, CNPJ 33.503.251/0001-48; MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em AV-01; CONSTRUÇÃO em AV-02; Conforme Escritura de Promessa de Compra e Venda às fls. 25/37, não registrada no Registro de Imóveis, o executado RONALDO TWARDOWSKI SOARES PINTO adquiriu o imóvel objeto desta demanda de ECIA IRMÃOS ARAÚJO ENGENHARIA COMÉRCIO S/A.

DÉBITOS (TRIBUTÁRIOS E *PROPTER REM*): Conforme consta da certidão de situação fiscal da Prefeitura do Rio de Janeiro o imóvel com Inscrição 1.991.986-9 apresenta débitos de IPTU de cotas vencidas não inscritas em dívida ativa e cotas a vencer no valor de R\$4.907,76 e seus acréscimos legais; consta débito na certidão do FUNESBOM relativa à Taxa de Incêndio de 2020 a 2022, somando o valor de R\$862,81 e seus acréscimos legais; Os valores mencionados foram extraídos das certidões e documentos anexados ao processo judicial e estão sujeitos a atualização conforme a legislação vigente.

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais serão sub-rogados no valor da arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$2.432.479,53 conforme planilha de fls. 1299/1301 em 16/07/2025.

ANOTAÇÕES DOS REGISTROS DE DISTRIBUIÇÃO: As certidões disponíveis e necessárias encontram-se anexadas aos autos do processo judicial à disposição dos interessados, e fazem parte integrante do presente edital, independentemente de sua transcrição, não se podendo alegar desconhecimento de seu teor;

3. VALOR MÍNIMO DE VENDA: Não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação total do lote (art. 891 e parágrafo único do CPC);

4. CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO: Tendo a aquisição judicial de bem caráter originário para o arrematante, a venda se dará livre de débitos e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço da arrematação, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN; sub-rogando-se o credor fiduciário, após o pagamento das *propter rem*, no eventual resíduo da venda; eventual hipoteca extingue-se pela arrematação, cf. art. 1.499, VI, do Código Civil. O arrematante EM HIPÓTESE ALGUMA restará obrigado perante terceiros a pagar dívidas do executado ou do imóvel salvo as posteriores à arrematação ou imissão.

5. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: Para participar do leilão eletrônico é necessário que o interessado efetue o seu **cadastro** para o lote com pelo menos 48h de antecedência do encerramento no site do leiloeiro www.mauriciomarizleiloes.com.br. O leiloeiro pode solicitar a qualquer tempo, por escrito, a confirmação das informações prestadas no momento da realização do cadastro. Ademais, poderá recusar qualquer cadastro que apresente informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que entender suspeitos, podendo também, inabilitar provisória ou

JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - RJ

Edital publicado no site www.mauriciomarizleiloes.com.br em 04/12/2025

definitivamente o usuário. Os lances somente poderão ser realizados através do site do leiloeiro, sendo certo que o licitante deverá estar logado e efetuar seus lances até a data e horário de encerramento. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo certo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese;

6. LANCE VENCEDOR: Será considerado arrematante aquele que der o maior lance independentemente da avaliação, resguardado o lance que ofereça preço vil (item 2, supra); caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas neste edital, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei. Na hipótese de o arrematante não honrar o pagamento, serão sucessivamente chamados os demais licitantes, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor excluído o lance dado pelo lançador desclassificado), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor do lance vencedor, sendo descartados todos os lances em valor inferior ao mínimo previsto neste edital; em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC e artigo 1.322, parágrafo único, do CC;

6.1. Na hipótese de desistência sem justificativa ou não implemento do preço no caso de lance direto, sem prejuízo da perda da caução tratada no item 8 (infra), o arrematante arcará com as custas para novo leilão (artigo 93, do NCPC, analogicamente) e restará proibido de participar de outras praças. Caso não ocorra sequer o valor dos 30% iniciais, poderá ser dado como insubsistente o lance e proclamado vencedor o que tiver ofertado o mais alto anterior (e assim sucessivamente);

6.2. Verificada a hipótese de dolo, o valor a ser pago pelo lançador que se sagrar vencedor após declarada a insubsistência será o maior ofertado até o início da insuflamento artificial do preço, caracterizado pela ausência de lances de outros licitantes e a disputa unicamente com o lançador desclassificado;

6.3. Em qualquer caso no qual houver indícios de participação fraudulenta, simulada ou combinada com o executado, patrono, ou terceiro, com o nítido propósito de prejudicar o ato judicial, haverá a extração de peças para investigação do crime a que trata o artigo 359, do Código Penal, para o Ministério Público;

6.4. No caso de o exequente pretender lançar, se for o único credor, não está obrigado a exibir o preço, observada a regra do artigo 892, § 1º, do NCPC. Contudo, não sendo, deverá pelo menos depositar os valores integrais dos demais créditos;

6.5. A suscitação sem fundamento de vícios inexistentes após o leilão por quem quer que seja determinará a aplicação da sanção prevista no artigo 903, § 6º, do NCPC: *“Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem”*;

7. AUTO DE ARRAMATAÇÃO: Assinado o auto de arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, independentemente da existência de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil;

8. PAGAMENTO: A arrematação será feita à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, através de depósito judicial ou por meio eletrônico, na forma do art. 892 do Código de Processo Civil, sendo aceito o pagamento inicial de 30% do valor do lançado em até 24h, a título de caução, e o saldo restante de 70% em até 15 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

JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - RJ

Edital publicado no site www.mauriciomarizleiloes.com.br em 04/12/2025

CPC. Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no site do TJRJ (clique na guia: "SERVIÇOS" > "DEPJUD") e comprovar imediatamente o seu pagamento nos autos do processo;

8.1. PROPOSTA DE PARCELAMENTO: Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos do processo judicial, até a data do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, na forma preconizada pelo art. 895 do Código de Processo Civil. Destacado, também, que a apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, do Código de Processo Civil);

9. COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não inclusa no valor do arremate), incidente também na hipótese de aquisição parcelada na forma do art. 895 do CPC, e deverá ser paga no ato do leilão ou na homologação da proposta de parcelamento, conforme o caso, na conta do Leiloeiro Oficial que será fornecida na ocasião da arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32); Caso após o início dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor, credor ou terceiro que obste a consumação da alienação em leilão, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo do reembolso das despesas adiantadas;

10. DESPESAS: O valor das despesas comprovadamente realizadas e adiantadas será reembolsado ao leiloeiro, após a prestação de contas aprovadas pelo Juízo do processo; caso não haja arrematação as referidas despesas serão ressarcidas pelo exequente em prol do leiloeiro (artigo 82, do CPC, c/c artigo 22, 'f', do Decreto nº 21.981/32);

11. IMISSÃO NA POSSE: A carta de arrematação, e a conseqüente imissão na posse do imóvel, deverá ser requerida pelo arrematante nos autos do respectivo processo e somente será expedida depois de efetuado o depósito judicial do valor da arrematação, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro, do ITBI e das custas judiciais para a expedição do mandado, conforme art. 901, §1º do CPC. Correrão por conta do arrematante todas as despesas para a transferência patrimonial do bem arrematado, tais como, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros remoção e outros ônus decorrentes;

12. RESSALVA: As medidas, confrontações e qualidade do imóvel constante do presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários e do laudo de avaliação anexados ao processo. Para todos os efeitos, considera-se a venda como sendo "*ad corpus*", não cabendo qualquer reclamação posterior em relação às medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades do imóvel arrematado;

13. INTIMAÇÃO: Ficam pelo presente edital intimados do leilão o devedor, o co-proprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, credores e demais interessados, na forma do art. 889 do Código de Processo Civil;

14. DÚVIDAS OU ESCLARECIMENTOS: As dúvidas ou esclarecimentos deverão ser sanadas pessoalmente perante o Cartório da serventia Judicial onde estiver tramitando a ação ou através do leiloeiro, pelo telefone (21) 3795-2161 e e-mail: contato@mauriciomarizleiloes.com.br;

E para que para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.mauriciomarizleiloes.com.br de acordo com o Art. 887, §§ 1º e 2º do CPC, e Resolução nº 236 do CNJ. Outro na integra está

JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - RJ

Edital publicado no site www.mauriciomarizleiloes.com.br em 04/12/2025

afixado no local de costume e nos autos acima. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos dois dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Lívia Guimaraes Stelmann, Chefe da Serventia, matrícula nº 01/30612, o fiz digitar, subscrevo e assino, por autorização do MM. Dr. Juiz de Direito Marcelo Nobre de Almeida.