



Disponibilizado no D.E.: 20/09/2024  
Prazo do edital: 07/10/2024  
Prazo de citação/intimação: 14/10/2024

**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**28ª Vara Federal do Rio de Janeiro**

AV RIO BRANCO, 243, ANEXO II - 13º ANDAR - Bairro: CENTRO (ATENDIMENTO REMOTO: 28vf@jfrj.jus.br / whatsapp\_21998863684) - CEP: 20040-009 - Fone: (21)3218-8284 - www.jfrj.jus.br - Email: 28vf@jfrj.jus.br

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 0417990-72.1900.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

**EXECUTADO:** HELIO DA SILVA RAMOS

**EDITAL Nº 510014327938**

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA MARIANA TOMAZ DA CUNHA, JUÍZA FEDERAL DA VIGÉSIMA OITAVA VARA FEDERAL DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO, DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO.

FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação virem ou dele conhecimento tiverem ou interessar possa, especialmente ao Executado, que através do site [www.rioleiloes.com.br](http://www.rioleiloes.com.br) no dia 04 de outubro de 2024, com encerramento às 13:00 horas (1º leilão), pelo maior lance, desde que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade (art. 843, §2º, CPC). Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento. Não sendo verificados lances, o leilão permanecerá aberto até o dia 18 de outubro de 2024, com encerramento às 13:00 horas (2º leilão), pelo maior lance, desde que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade (art. 843, §2º, CPC), serão levados à venda em leilão público o bem abaixo discriminado.

O leilão será presidido por RENATO GUEDES ROCHA, leiloeiro público, inscrito na JUCERJA sob o nº 211, ou seu preposto (telefone: 0800- 707-9339 – sítio: [www.rioleiloes.com.br](http://www.rioleiloes.com.br)).

No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

PROCESSO Nº. 0417990-72.1900.4.02.5101 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL EXEQUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ: 00.360.305/0001-04) EXECUTADO: HÉLIO DA SILVA RAMOS (CPF: 260.680.527-53)

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel situado na Rua Ariramba, prédio nº 25, Rio de Janeiro/RJ, com aproximadamente 243,00 m² de terreno, matriculado sob o nº241.658 do 8º CRI local, a saber: - Imóvel situado na Rua Ariramba, Prédio nº 25, Rio de Janeiro/RJ, e respectivo terreno medindo 10,0 metros de frente, na linha dos fundos que confronta com o terreno do

**0417990-72.1900.4.02.5101**

**510014327938.V5**



Disponibilizado no D.E.: 20/09/2024
Prazo do edital: 07/10/2024
Prazo de citação/intimação: 14/10/2024

**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**28ª Vara Federal do Rio de Janeiro**

prédio nº 27 mede 18,08 metros pelo lado direito que limita com terreno do prédio nº 23, 37,00 metros e pelo lado esquerdo que confina com terreno o referido prédio no 27, 24,40 metros.

*Obs.: Conforme laudo do Oficial de Justiça avaliador, a área total aproximada do terreno é de 243,00 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e três metros quadrados), e sobre o referido terreno consta a presença de duas edificações: Imóvel nº 25, constituído de dois pavimentos (1º pavimento: sala, 2 quartos, cozinha, banheiro e área. 2º pavimento: dependência coberta); Imóvel nº 25/1, constituído de dois pavimentos (1º pavimento: sala, 1 quarto, cozinha, banheiro e área. 2º pavimento: dependência coberta inacabada), as duas casas em estado de uso. Imóvel matriculado sob o nº 6.815 do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.*

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 340.200,00 (trezentos e quarenta mil e duzentos reais), em 11 de janeiro de 2023

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 170.100,00 (cento e setena mil e cem reais).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Ariramba, nº 25, Realengo, Rio de Janeiro/RJ.

DEPOSITÁRIO: NORMA RAMOS MENDES.

ÔNUS:

Consta Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliário.

## **A INTIMAÇÃO**

Caso o executado não seja encontrado para intimação pessoal, fica devidamente intimado pela publicação do edital no Diário Eletrônico da Justiça Federal e afixação no local de costume, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderá remir a execução, com base no art. 826 do Código de Processo Civil. O credor hipotecário, usufrutuário ou senhorio direto que não tiver sido intimado pessoalmente, fica ciente pela publicação do presente Edital do respectivo leilão.

## **O BEM**

O bem oferecido é o que consta no edital publicado no Diário Eletrônico e e na página de conteúdos da Justiça Federal. Qualquer adaptação estará sujeita à confirmação pelo referido Edital. O bem será vendido no estado em que se encontra. Poderá haver a exclusão de bens do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Informações complementares podem ser obtidas no sítio da Justiça Federal ([www.jfrj.jus.br](http://www.jfrj.jus.br)), no caminho

**0417990-72.1900.4.02.5101**

**510014327938.V5**



Disponibilizado no D.E.: 20/09/2024
Prazo do edital: 07/10/2024
Prazo de citação/intimação: 14/10/2024

**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**28ª Vara Federal do Rio de Janeiro**

"Consultas"; "Leilões Judiciais", através do leiloeiro público (tel.: 0800-707-9339 – [www.rioleiloes.com.br](http://www.rioleiloes.com.br)), na sede do Juízo, sito à Av. Rio Branco, nº. 243, Anexo II, 1º Andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ (entre 12:00 e 17:00 horas), ou, ainda, por correio eletrônico dirigido à Secretaria do Juízo ([28vf@jfrj.jus.br](mailto:28vf@jfrj.jus.br)). Com base no art. 887, § 2º do Código de Processo Civil, autorizo o leiloeiro público designado a divulgar fotografias de cada bem penhorado no sítio [www.rioleiloes.com.br](http://www.rioleiloes.com.br), sem prejuízo de outras formas de publicidade que venham a ser adotadas pelo leiloeiro, com o fim de assegurar a mais ampla publicidade da alienação.

## **DO LEILÃO ELETRÔNICO**

Quem pretender arrematar os bens abaixo relacionados deverá OFERTAR LANCES PELA INTERNET, através do site [www.rioleiloes.com.br](http://www.rioleiloes.com.br). Os interessados devem efetuar cadastramento prévio na forma solicitada pelo referido site, no prazo máximo de 24h antes do leilão eletrônico, confirmar os lances e efetuar o depósito dos valores da arrematação à disposição do Juízo, via depósito judicial. Após a homologação do lance vencedor pelo Leiloeiro nas datas designadas acima, o arrematante será comunicado por e-mail de que terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os respectivos depósitos após o recebimento das Guias de Depósito Judicial relativo ao lance ofertado, da Guia de GRU para recolhimento das custas de arrematação, bem como do número da conta bancária que o Leiloeiro indicar para o depósito/transferência do valor correspondente a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação do bem, bem como da comprovação do pagamento pelo Arrematante através do e-mail: [financeiro@leiloesjudiciais.com.br](mailto:financeiro@leiloesjudiciais.com.br). Não sendo efetuado o depósito, o gestor comunicará imediatamente o fato ao juízo, com a informação também dos lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sendo que poderá haver homologação da arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido seja, no mínimo, de valor igual à avaliação, se na primeira data ou, de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, se na segunda, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Novo Código de Processo Civil. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

## **QUEM PODE ARREMATAR**

Todas as pessoas físicas capazes e as pessoas jurídicas regularmente constituídas podem participar do leilão. A identificação das pessoas físicas será feita através de documento de identidade e do Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério de Fazenda. As pessoas jurídicas serão representadas por quem os estatutos indicarem, devendo portar comprovante de CNPJ e cópia do referido Ato Estatutário. Todos poderão fazer-se representar por procurador com



Disponibilizado no D.E.: 20/09/2024
Prazo do edital: 07/10/2024
Prazo de citação/intimação: 14/10/2024

**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**28ª Vara Federal do Rio de Janeiro**

poderes específicos. Não poderão arrematar: os tutores, curadores, testamentários, administradores ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam carregados; os incapazes, o Juiz condutor do processo, o membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o Diretor de Secretaria, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estenderem a sua autoridade; os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou estejam sob sua administração direta ou indireta; o leiloeiro e seu preposto, e os advogados de qualquer das partes, conforme prevê o art. 890 do CPC.

### **DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior. Assim, para que QUEM TIVER DIREITO (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site [www.rioleiloes.com.br](http://www.rioleiloes.com.br). Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência. Respeitadas as regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao TERCEIRO, se desejar, no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.

### **CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO**

Será permitida arrematação por lotes sempre que os bens leiloados comportarem divisão, a critério do leiloeiro, que deverá individualizá-los e divulgá-los antes de iniciar o leilão, se não houver decisão contrária deste Juízo. A arrematação será feita pela melhor oferta e com preço pago à vista (artigo 892 do Código de Processo Civil).

O pagamento poderá ser parcelado em primeiro e segundo leilão pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses; As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;



Disponibilizado no D.E.: 20/09/2024
Prazo do edital: 07/10/2024
Prazo de citação/intimação: 14/10/2024

**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**28ª Vara Federal do Rio de Janeiro**

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo; Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação. Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos; OBS.: sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa. A comissão do leiloeiro lhe será paga mediante recibo em 03 (três) vias, uma das quais será anexada aos autos de execução.

O credor que não requerer perante o Juízo da execução a adjudicação do bem a ser leiloadado antes da publicação deste Edital, só poderá adquiri-lo no leilão na condição de arrematante, com preferência apenas na hipótese de igualar o maior lance ofertado e sem a exigência de exibição de preço, respondendo, porém, pelo pagamento da comissão do leiloeiro, ainda que o valor da arrematação seja inferior ao crédito. Se a arrematação se der pelo credor e caso o valor do lance seja superior ao do crédito, deverá depositar a diferença em 03 (três) dias contados do leilão, sob pena de se tornar sem efeito a arrematação, conforme o artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil.

Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes/adjudicantes, reclamações posteriores sobre os bens ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal previstas no artigo 358 do Código Penal Brasileiro (“Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência”).

O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado e efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. O leiloeiro público oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ. Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.



Disponibilizado no D.E.: 20/09/2024
Prazo do edital: 07/10/2024
Prazo de citação/intimação: 14/10/2024

**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**28ª Vara Federal do Rio de Janeiro**

## **VENDA DIRETA**

Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC. O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do Leiloeiro.

## **MEACÃO**

Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

## **ACRÉSCIMOS AO VALOR DO LANCE**

Além do valor ofertado, o arrematante arcará com o pagamento dos seguintes acréscimos:

- Comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento);
- Custas Judiciais de 0,5% (meio por cento), de acordo com a Lei no 9.289 de 04 de Julho de 1996, Artigo 1º, § 2º, Tabela III;

Todos os acréscimos incidem sobre o valor do lance. Na hipótese de frustrar o leilão entre a data da publicação do edital de leilão e o segundo leilão, seja por remição, pagamento ou parcelamento do débito, deverá pagar 2% (dois por cento) sobre o valor atribuído ao bem na avaliação/reavaliação ou sobre o valor atualizado da dívida (o que for menor), a título de ressarcimento das despesas do leiloeiro, limitado ao valor máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o



Disponibilizado no D.E.: 20/09/2024
Prazo do edital: 07/10/2024
Prazo de citação/intimação: 14/10/2024

**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**28ª Vara Federal do Rio de Janeiro**

arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

### **DEPÓSITO PROVISÓRIO DOS BENS PENHORADOS**

Caso seja do interesse do arrematante, poderá solicitar posse provisória dos bens arrematados, logo que seja confirmado o pagamento integral dos valores devidos. O pedido dependerá de apreciação do Juiz e a posse terá caráter de depósito, pelo que o arrematante obriga-se a conservar o bem e apresentá-lo caso seja solicitado, sob as penas da Lei. O depósito cessará automaticamente com a expedição da Carta de Arrematação, que confirmará a propriedade do arrematante.

### **TRANSPORTE E POSSE DEFINITIVA DOS BENS PENHORADOS**

O Juízo garantirá que o arrematante tome posse do bem leilado mas, a sua respectiva remoção será de responsabilidade do arrematante e correrá por sua conta. E para que chegue ao conhecimento de todos, especialmente da parte executada e de terceiros interessados, os quais não poderão, no futuro, alegar ignorância a respeito, foi expedido o presente Edital, bem como, para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderá remir a execução, na forma do art. 826 do Código de Processo Civil.

Ficam os interessados cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil, que será publicado no Diário Eletrônico da Justiça Federal e afixado no local de costume.

**Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, em 17/09/2024. Eu, Bruno Batista, Técnico Judiciário da 28ª Vara Federal do Rio de Janeiro, o fiz digitar.**

**Assinado ainda pelo(a) MM. Dr(a). Juiz(a) Federal, MARIANA TOMAZ DA CUNHA.**

---

Documento eletrônico assinado por **MARIANA TOMAZ DA CUNHA, Juíza Federal Substituta**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510014327938v5** e do código CRC **9392c498**.



<b>Disponibilizado no D.E.: 20/09/2024</b>
<b>Prazo do edital: 07/10/2024</b>
<b>Prazo de citação/intimação: 14/10/2024</b>

**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**28ª Vara Federal do Rio de Janeiro**

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MARIANA TOMAZ DA CUNHA

Data e Hora: 19/9/2024, às 17:16:8

---

**0417990-72.1900.4.02.5101**

**510014327938 .V5**