



Disponibilizado no D.E.: 21/01/2025
 Prazo do edital: 10/03/2025
 Prazo de citação/intimação: 28/04/2025

**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 HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABI N° 0020612-43.2007.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: CAIXA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA AERONÁUTICA CFIAE

EXECUTADO: PEDRO IDEVALDO DE BARROS

EXECUTADO: ERCI NOGUEIRA BARROS

EDITAL N° 510015140796

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA MARIANA TOMAZ DA CUNHA, JUIZA FEDERAL SUBSTITUTA 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 no dia 19 de fevereiro de 2025, com encerramento às 13:30 horas, em praça única, por preço não inferior do saldo devedor (art. 6º da Lei nº 5.741/71), será levado à venda em leilão público o bem abaixo discriminado. REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do Leilão, serão apregoados, novamente em "repasse", por um período adicional de 01 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o Leilão. 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). 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 N°. 0020612-43.2007.4.02.5101 – EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO AERONÁUTICA - CFIAE (CNPJ: 30.496.004/0001-73) EXEQUENTE: CAIXA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA AERONÁUTICA - CFIAE (CNPJ: 30.496.004/0001-73) EXECUTADOS: PEDRO IDEVALDO DE BARROS (CPF: 228.117.537-53), ERCI NOGUEIRA BARROS (CPF: 705.507.277-87) TERCEIRO INTERESSADO: MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS (CNPJ: 29.138.328/0001-50)

Descrição do Bem: Casa na Rua U, nº 375, Jardim Residencial 22 de Abril, Jardim Imbariê, 3º Distrito de Duque de Caxias/RJ, residência unifamiliar, de um pavimento, com área de 38,04m², e respectivo terreno, em razoável estado de conservação, situado em área de risco, sob domínio de traficantes. CRI 3º Ofício - 4ª Circ. de Duque de Caxias/RJ, nº 12.539-A, a saber: - Imóvel situado na Rua U, Casa nº 375, Jardim Residencial 22 de Abril, Jardim Imbariê, no 3º Distrito do Município de Duque de Caxias/RJ, residência unifamiliar, de um pavimento, com área construída de 38,04m² (trinta e oito metros e quatro centímetros quadrados), composta de sala, dois quartos, cozinha e área de serviço, e respectivo lote de terreno nº 21 da quadra 24, que mede 10,30m de frente; 10,30m nos fundos, confrontando com a área de terceiros; 32,00m a direita, confrontando com o nº 365; e, 32,00m a esquerda, confrontando com o nº 385, com a área de 326,72m². Obs.: O prédio encontra-se em razoável estado de conservação, possui uma sala, dois quartos, uma cozinha, um banheiro, área de serviço e quintal. Obs.: Imóvel situado em área de risco, sob domínio de traficantes fortemente armados, com a instalação de barricadas nos acessos para impedir o deslocamento. Imóvel com Inscrição cadastral nº 33.341.021.001 e matriculado sob nº 12.539-A no Cartório de Registro de Imóveis 3º Ofício - 4ª Circunscrição de Duque de Caxias/RJ, avaliado em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

SALDO DEVEDOR: R\$ 14.876,42 (catorze mil, oitocentos e setenta e seis reais e quarenta e dois centavos), em 09 de agosto de 2007. *O saldo devedor poderá ser atualizado até a data do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro Oficial no ato do leilão.

0020612-43.2007.4.02.5101

510015140796 .V5



Disponibilizado no D.E.: 21/01/2025
 Prazo do edital: 10/03/2025
 Prazo de citação/intimação: 28/04/2025

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

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua U, Casa nº 375, Jardim Residencial 22 de Abril, Jardim Imbariê, 3º Distrito de Duque de Caxias/RJ. ÔNUS: Hipoteca em favor da Caixa de Financiamento Imobiliário da Aeronáutica – CFIAE, caucionado a Caixa Econômica Federal – CEF; Débitos vencidos perante a Prefeitura Municipal de Duque de Caxias, referente ao IPTU exercícios 2003, 2004, 2005, e 2007, consulta realizada em 16/12/2024. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

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 afixado no mural da Secretaria da 28ª Vara Federal – RJ (Av. Rio Branco, nº 243, Anexo II, 13º Andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ). 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), no caminho "Consultas"; "Leilões Judiciais", através do leiloeiro público (tel.: 0800-707-9339 – www.rioleilos.com.br), na sede do Juízo, sito à Av. Rio Branco, nº 243, Anexo II, 2º 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).

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.rioleilos.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.rioleilos.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@rioleilosjudiciais.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, 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 poderes específicos.



Disponibilizado no D.E.: 21/01/2025
 Prazo do edital: 10/03/2025
 Prazo de citação/intimação: 28/04/2025

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

Não poderão arrematar: os tutores, curadores, testamenteiros, 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.

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 pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições: I – O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses; II – As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada; III – Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo; IV – 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. **ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA:** 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. **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. Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).**

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 qualquer modalidade, os arrematantes deverão confirmar os lances e recolher a(s) quantia(s) respectiva(s) na data designada para a realização do leilão, para fins de lavratura do termo próprio, bem como depositar o valor total da arrematação à disposição do Juízo, via depósito judicial, no prazo de 24 horas a partir do encerramento do leilão.

É vedada a desistência da arrematação e o valor será pago diretamente ao leiloeiro, na ocasião do leilão, que deverá recebê-lo e depositá-lo, dentro de 24 (vinte e horas), ou no primeiro dia útil subsequente com expediente bancário, na Caixa Econômica Federal, à ordem do Juízo, em conta vinculada ao processo, sob pena de perda da caução em favor do exequente, voltando os bens a nova praça ou leilão, dos quais não será admitida a participação do arrematante, conforme artigo 897, do Código de Processo Civil.

Salvo nos casos de nulidades previstas em lei, em nenhuma hipótese serão aceitas desistências dos arrematantes/adjudicantes, reclamações posteriores sobre os bens ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para se eximirem das obrigações devidas, 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”).

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.

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.



Disponibilizado no D.E.: 21/01/2025
Prazo do edital: 10/03/2025
Prazo de citação/intimação: 28/04/2025

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

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.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

ESPECIFICAÇÕES DA LEI N° 5.741/71

Não havendo licitante na praça pública, o Juiz adjudicará, dentro de 48h (quarenta e oito horas), ao exequente o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida (art. 7º da Lei 5741/71). - É lícito ao executado remir o imóvel penhorado, desde que deposite em juízo, até a assinatura do auto de arrematação, a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada mais custas e honorários advocatícios; caso em que convalescerá o contrato hipotecário (art. 8º da Lei 5741/71).

HIPOTECA

Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO

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 resarcimento das despesas do leiloeiro, limitado ao valor máximo de R\$10.000,00 (dez mil reais).

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.rioleilos.com.br](http://rioleilos.com.br). Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDICÃO 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.**

DEPÓSITO PROVISÓRIO DOS BENS PENHORADOS

0020612-43.2007.4.02.5101

510015140796 .V5



Disponibilizado no D.E.: 21/01/2025
Prazo do edital: 10/03/2025
Prazo de citação/intimação: 28/04/2025

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

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 leiloado 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 27 de dezembro de 2025. Eu, ALINE MACEDO DE ANDRADE PINTO, Diretora de Secretaria Substituta da 28ª Vara Federal do Rio de Janeiro, o fiz digitar e subscrevo. Assinado ainda pela MM. Dra. Juiza 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 **510015140796v5** e do código CRC **4e3de6ac**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MARIANA TOMAZ DA CUNHA
Data e Hora: 13/1/2025, às 19:14:38

0020612-43.2007.4.02.5101

510015140796 .V5