

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ –**  
**COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RJ**  
**RUA PROFESSORA FRANCISCA PIRAGIBE, 80 – TAQUARA - RIO DE**  
**JANEIRO – RJ - CEP: 22710-195 - E-mail: [jpa02vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa02vciv@tjrj.jus.br)**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO – “ONLINE” e INTIMAÇÃO na forma prevista no art. 889 § único do CPC a VITOR HUGO LESSA NEVES**, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais, proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COLORS RESIDENCIAL** (Advº Dra. - BRUNA ALVES FREITAS VIDAL – OAB/RJ 154.463) em face de **VITOR HUGO LESSA NEVES**, processo nº **0028738-49.2012.8.19.0203**, na forma abaixo:

**O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO – JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ – COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DO RIO DE JANEIRO – RJ, FAZ SABER** aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao devedor supramencionado, **VITOR HUGO LESSA NEVES**, que ficam designados para a realização do “**Leilão Judicial Eletrônico**” - **online**, através do site [www.josimarleiloeiro.com.br](http://www.josimarleiloeiro.com.br) do Leiloeiro Público JOSIMAR DE AZEVEDO SANTOS, matriculado na JUCERJA sob o nº 81, CPF 298.160.847-91, e devidamente cadastrado neste Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, os dias **19/03/2024** (para venda acima da avaliação) e **09/04/2024**, para a venda pela melhor oferta, desde que não seja considerado preço vil – art. 891 § único do **CPC, não sendo admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação**, ambas as datas com encerramento às **14:00hs**, para o Leilão Público do imóvel sito à **RUA FORTUNATO DE BRITO, Nº 172, APTO. 509 – bloco 1 - FREGUESIA - JACAREPAGUÁ – RIO DE JANEIRO – RJ**, imóvel descrito e avaliado às fls. 109/110, index 113. Termo de Penhora às fls. 117. Intimação da penhora fls. 88 e 177. As informações sobre o imóvel quanto a débitos fiscais, condominiais, gravames e outros, além de tudo mais que dos autos se fizer constar, estão disponíveis no site do Leiloeiro [www.josimarleiloeiro.com.br](http://www.josimarleiloeiro.com.br) e podem ser solicitadas através do e-mail [josimar@josimarleiloeiro.com.br](mailto:josimar@josimarleiloeiro.com.br) ou pelos telefones (21) 99477.0620 e (21) 99616.0846. A arrematação far-se-á a vista, mediante o pagamento integral e imediato do preço, pelo arrematante. O Leilão Público do imóvel sito à **RUA FORTUNATO DE BRITO, Nº 172, APTO 509 – bloco 1 - Freguesia - JACAREPAGUÁ – RIO DE JANEIRO – RJ**, será realizado através da Plataforma de Leilões “On Line” - [www.josimarleiloeiro.com.br](http://www.josimarleiloeiro.com.br), na forma dos Art. 879 - II; 881 - § 1º e 882 - § 2º e 3º do CPC, e da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - § Único. O Edital de Leilão será publicado integralmente no site do Leiloeiro acima informado, na conformidade do que dispõe o Art. 887 § 2º do CPC, e publicado de forma resumida em jornal de grande circulação, fixando-se uma cópia no local de costume do juízo, visando à ampla divulgação da alienação, com fulcro no art. 887, § 3º, do NCPD. Ficam cientes os interessados, que conforme Certidão de Situação Fiscal do imóvel, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda, existem débitos de IPTU, no valor de **R\$ 42.726,13** e seus acréscimos

legais, FUNESBOM **R\$ 738,49** e seus acréscimos legais e Débitos Condominiais **R\$ 348.492,68** e seus acréscimos legais até a data do leilão. A arrematação se dará livre de débitos. Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ao que consta no artigo 130, parágrafo único do CTN, e na forma prevista do artigo 908 do CPC. Fica pela publicação deste edital, o executado, **VITOR HUGO LESSA NEVES**, intimado da hasta pública **se não for encontrado**, na forma do art. 889 § único do CPC. Os honorários do leiloeiro serão de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, sendo que a comissão será paga diretamente ao profissional, não sendo incluído no valor do lance vencedor. Após a juntada do edital, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% (três por cento) do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Fica autorizado, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados bem como a visitação do bem pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação. Fica autorizado a divulgação da hasta mediante a retirada de cópia dos autos, fotografia dos bens para divulgação no site da internet do leiloeiro. **AUTO DE AVALIAÇÃO** de fls. 109/110, index 113. Aos dias 19 do mês de janeiro do ano de 2018, às 09:30, em cumprimento ao mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorado(s), conforme se segue: Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé. Observação: Certifico que a moradora, do imóvel, a sra. Barbara, não autorizou a entrada dessa OJA para fazer a avaliação do imóvel, assim com as informações colhidas no local, com o porteiro Alexandre e com o administrador do condomínio passei a fazer a Avaliação de acordo com os dados constante do RGI e IPTU. Avaliação indireta. As dimensões e características do imóvel encontram-se no RGI que acompanha o presente mandado, fazendo assim parte integrante do presente laudo. O Condomínio possui muitas áreas de lazer de uso comum. Avaliação: Avalio o presente Imóvel no valor de **setecentos mil reais**. Rio de Janeiro, 19 de janeiro de 2018. A avaliação retro atualizada para a data de hoje, importa em **R\$ 964.240,00 (novecentos e sessenta e quatro mil duzentos e quarenta reais)**. O imóvel encontra-se devidamente registrado no 9º Ofício de Registro de Imóveis – Capital do Estado do Rio de Janeiro. **Matrícula 344350**. Apartamento 509, com dependências na cobertura do bloco 1 do prédio situado na Rua Fortunato de Brito, nº 172, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta, situada no subsolo ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,0104155 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 48,00m de frente e fundos por 64,00m de ambos os lados, confrontando a direita com o lote 77 de propriedade de Alberto Rosa Paiva ou sucessores, a esquerda com o lote 71 de Antônio Alves ou sucessores e aos fundos com terras de propriedade da Cia. Expansão Territorial ou sucessores. Proprietário: ENSEG – Engenharia e Construção LTDA. **R-4 COMPRA E VENDA**: Pelo instrumento particular de 28/02/11, prenotado em 07/04/11 com o nº 1356394 à fls. 5v do livro 1-HE, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ENSEG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA em favor de **VITOR HUGO**

**LESSA NEVES**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, identidade CNH/RJ 00252166443, CPF 022.061.567-50, residente nesta cidade, pelo preço de R\$ 260.000,00. **R-5 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 4, fica registrada a **Alienação Fiduciária** do imóvel feita por VITOR HUGO LESSA NEVES em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 234.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor da credora é atribuído o valor de R\$ 260.000,00 para o leilão público. Rio de Janeiro, 03 de junho de 2011. **R-7 PENHORA:** Pelo termo de 16/10/2018 da 2ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ prenotado em 12/11/18 com o nº 1835259 à fl.138 do livro 1-JQ, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$ 15.208,70, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COLORS RESIDENCIAL em face de VITOR HUGO LESSA NEVES (processo nº 0028738-49.2012.8.19.0203). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$ 15.208,70. Rio de Janeiro, 26 de novembro de 2018. **AV – 8 CESSÃO:** Pela escritura de 11/03/15 do 1º Ofício de Brasília-DF, livro 3770-E, fl. 001, prenotada em 10/07/19 com o nº 1872541 à fl. 280v do livro 1-JU, fica averbada a **CESSÃO DE CRÉDITOS** feita pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em favor da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, com sede em Brasília-DF, CNPJ 04.527.335/0001-13, oriundos da alienação fiduciária registrada com o nº 5, pelo preço de R\$ 235.456,84. Rio de Janeiro, 17 de julho de 2019. **R-9 PENHORA:** Pelo ofício nº 493/21 de 03/02/21 da 12ª Vara de Fazenda Pública - RJ, prenotado em 23/03/21 com o nº 1967535 à fl. 102v do livro 1-LI, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.361,22, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0365417-28.2014.8.19.0001). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 14 de abril de 2021. CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais Ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários, ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior; do que dou fé. Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2024. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal quanto às indisponibilidades, eu Eliomar de Souza Lameira, digitei e Giovanni Giovanholi Silva, conferiu. Cumpre certificar que, consta lançado no Indicador Pessoal em 19/11/2021, e na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), INDISPONIBILIDADE em nome de VITOR HUGO LESSA NEVES, CPF 022.061.567-50, protocolo 202111.1913.01912416-IA-091 (Processo nº 00051238720124025101) da 6ª Vara Federal do Rio de Janeiro-RJ. O Oficial. Ratificam-se todos os demais termos que constam da certidão do Cartório do 9º

Ofício de Registro de Imóveis – Capital do Estado do Rio de Janeiro, acostada nestes autos, que passam a fazer parte integrante das informações aqui contidas. Cientes de que este Juízo funciona à **RUA PROFESSORA FRANCISCA PIRAGIBE, 80 – TAQUARA - RIO DE JANEIRO – RJ - CEP: 22710-195. E-mail: [jpa02vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa02vciv@tjrj.jus.br)**. E para conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, afixado no local de costume e publicado na forma da lei, Rio, 08/03/2024. Eu, \_\_\_\_\_ ALESSANDRA MENDES VIANA. Mat. 01-29700, mandei digitar e subscrevo. (ass.) **DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO – JUIZ DE DIREITO.**