



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Prazo de Intimação: 5 (cinco) dias

INFORMAÇÕES DO PROCESSO JUDICIAL

Vara/Comarca	2ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL/RJ
Número do Processo	0028659-76.2017.8.19.0209
Ação Judicial	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS
Exequente	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUBLIME MAX CONDOMINIUM
Executado	ASTRIT JEAN FRAGA

Leiloeiro Oficial	MAURO MARCELLO DA COSTA MACHADO – MAT. 206 JUCERJA
Site	www.mauromarcello.lel.br
Contato	(21) 3195-6005 contato@mauromarcello.lel.br

O DOUTOR MARIO CUNHA OLINTO FILHO, JUIZ DE DIREITO NA 2ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA, nos termos do artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER a todos quantos possa interessar que será realizado **LEILÃO JUDICIAL NA MODALIDADE ELETRÔNICA** do DIREITO E AÇÃO sobre o bem adiante descrito, conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Mauro Marcello da Costa Machado**, devidamente credenciado junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, observadas as condições a seguir especificadas.

1. DATAS E HORÁRIOS DO LEILÃO

O leilão ocorrerá exclusivamente por meio eletrônico, no site www.mauromarcello.lel.br, conforme o calendário abaixo:

Modalidade	Abertura	Encerramento
1º Leilão	15/06/2026 às 14:00	16/06/2026 às 14:00
2º Leilão	16/06/2026 às 14:00	18/06/2026 às 14:00

2. DESCRIÇÃO DO BEM

Imóvel	<p>Apartamento 103 do Bloco 4 do prédio situado na Estrada Benvindo de Novaes nº 2800 (anteriormente nº 2205), Recreio dos Bandeirantes / Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, com direito a 1 (uma) vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no subsolo ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,00086300 do respectivo terreno.</p> <p>Construção moderna, ocupação residencial, estrutura de concreto e alvenaria, fachada com pintura texturizada e pastilhas, esquadrias de alumínio. Condomínio com 9 blocos e 910 unidades, portaria 24h, área de lazer</p>
---------------	---



completa (churrasqueiras, quadra poliesportiva, piscinas adulto e infantil, sauna, hidromassagem, brinquedoteca, academia, salão de festas, salão gourmet, lan house, parque infantil, home cinema, home office, salões de jogos e garage. Apartamento com vista livre. Idade construtiva: 2015. Observação: penhora recaiu sobre direito e ação do executado, em razão de alienação fiduciária (R-13) em favor de CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A.

Endereço: Estrada Benvindo de Novaes, nº 2800, Apartamento 103, Bloco 04 - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22790-381

Área Construída (m²): 65

Vaga de Garagem: 1 (uma) vaga coberta ou descoberta no subsolo ou pavimento de acesso

Matrícula: 396.472 **Ofício do RGI:** 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ

Inscrição de IPTU: 3.330.922-0 **CBMERJ:** 5.550.982-2

Proprietário: ASTRIT JEAN FRAGA - CPF 014.252.107-83 (propriedade resolúvel - alienação fiduciária R-13 em favor da CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A)

2.1. Ônus Reais, Legais e Convencionais

Ônus: Alienação Fiduciária (R-13) em favor da CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A; Cédula de Crédito Imobiliário nº 4 (AV-15); Penhora 1º grau (R-16) - presente execução.

2.2. Avaliação

Avaliação	Indireta
Valor	R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais)
Fls.	357

2.3. Débitos do Imóvel (Tributários e Propter Rem)

Débito em Execução	R\$ 133.033,48 em julho de 2025 (fls. 515 e segs)
IPTU (Carnê 2025)	R\$ 2.180,31
IPTU (Carnê 2026)	R\$ 1.864,51
FUNESBOM (2025)	R\$ 136,39

2.4. Anotações do Registro de Distribuição

Foram identificados quatro feitos distribuídos (Certidões Fiscais e Fazendárias nºs ELET-2026/115152-001 e ELET-2026/115154-001, do 2º Ofício do Registro de Distribuição da Capital, período de busca 11/05/2006 a 11/05/2026):

- i. Ação em face do executado (CPF 014.252.107-83) – imóvel diverso:
 - Vara: 12ª Vara da Fazenda Pública
 - Processo: 0239235-84.2020.8.19.0001 (Distribuição: 10/11/2020 – Data Personagem: 07/05/2025)
 - Classe/Assunto: Execução Fiscal / Dívida Ativa – Cobrança de Tributo
 - CDAs: 01164110201700 (Ex 2016); 01120555201800 (Ex 2017); 01042220201900 (Ex 2018); 01096959202000 (Ex 2019)
 - Réu Principal: 04.030.173/0001-03 – VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA
 - Autor Principal: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO



- Observação: imóvel referenciado é Rua Millor Fernandes (Cartunista), 1001 / Bloco 17 / Casa 02 – não é o imóvel objeto da penhora.
- ii. Ação contra "REGISTRO CIVIL ASTRIT JEAN FRAGA":
 - Vara: 17ª Vara da Fazenda Pública
 - Processo: 0120405-91.2022.8.19.0001 (Distribuição: 12/05/2022)
 - Classe/Assunto: Execução Fiscal / Cobrança de Tributo / Dívida Ativa
 - CDAs: 3105527 (Ex 2022); 223105522022 (Ex 2022, Natureza 22)
 - Réu Principal: ASTRIT JEAN FRAGA – CPF 014.252.107-83 (Registro Civil)
 - Autor Principal: ESTADO DO RIO DE JANEIRO
- iii. Ação contra o executado (CPF 014.252.107-83) – Erro de declaração de natureza:
 - Vara: 12ª Vara da Fazenda Pública
 - Processo: 3048515-36.2025.8.19.0001 (Distribuição: 04/12/2025)
 - Classe/Assunto: Erro de Declaração de Natureza
 - CDAs: múltiplas referências às inscrições 01-025591-2022, 01-023669-2023, 01-052591-2024 e 01-036649-2025 (listadas repetidamente na certidão)
 - Réu Principal: ASTRIT JEAN FRAGA
 - Autor Principal: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO
- iv. Ação contra o imóvel (Inscrição Municipal 3.330.922-0 – Estrada Benvindo de Novaes, 2800/Apt 103, Bloco 4):
 - Vara: 12ª Vara da Fazenda Pública
 - Processo: 0283471-87.2021.8.19.0001 (Distribuição: 16/11/2021)
 - Classe/Assunto: Execução Fiscal / Cobrança de Tributo / Dívida Ativa
 - CDAs: 010115742019 (Ex 2017); 010329922019 (Ex 2018); 010774412020 (Ex 2019); 010233952021 (Ex 2020)
 - Réu Principal: 03.659.193/0001-85 – CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA
 - Autor Principal: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

As informações e valores foram extraídos das certidões e documentos constantes dos autos, estando sujeitos a atualização conforme a legislação vigente.

3. VALOR MÍNIMO DE VENDA

Não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, nos termos do artigo 891 e parágrafo único do Código de Processo Civil.

4. SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS

A aquisição de bem em leilão judicial tem caráter originário para o arrematante. A venda será realizada livre de débitos e desembaraçada, com sub-rogação das dívidas — especialmente as de natureza tributária — no preço da arrematação, conforme o 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, e nos termos do artigo 130, parágrafo único, do CTN. O STJ no Tema 1134, que trata da sub-rogação de débitos tributários nos leilões judiciais, confirmou que a arrematação é aquisição originária, e, determinou que comprador não responde por IPTU, ITR ou outros débitos tributários incidentes antes da arrematação.

A alienação será efetivada com a baixa de eventuais gravames, entregando-se o imóvel ao arrematante livre e desembaraçado de todos os ônus, nos termos do artigo 320-G do Provimento nº 188/2024 do CNJ.



5. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

Conforme os artigos 12 e seguintes da Resolução nº 236/2016 do CNJ, para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá:

- Efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do primeiro leilão. O não cumprimento deste prazo poderá inviabilizar a participação.
- Após a aprovação do cadastro, acessar a área de usuário com login e senha, e solicitar habilitação para o lote de interesse. A habilitação implica a aceitação integral das condições deste edital.
- O cadastro é único e válido para todos os leilões. A habilitação, porém, deve ser solicitada individualmente para cada certame.

O leiloeiro poderá, a qualquer momento, exigir a confirmação das informações cadastrais e recusar ou inabilitar cadastros com dados imprecisos, conflitantes ou suspeitos.

Os lances somente poderão ser ofertados por meio do site do leiloeiro, com o usuário devidamente autenticado, até a data e horário de encerramento. Os lances são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo o usuário integralmente responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

6. LANCE VENCEDOR E REGRAS DO CERTAME

Será declarado vencedor o licitante que oferecer o lance mais alto, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido neste edital.

Caso o depósito não seja realizado nos prazos e condições fixados, os lances anteriores serão comunicados ao Juízo para convocação dos ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, para ratificação do lance e lavratura de novo auto de leilão, nos termos dos artigos 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898 do CPC, sujeitando o arrematante inadimplente às penalidades legais.

6.1. Somente serão admitidos lances registrados diretamente no site do leiloeiro, em observância ao princípio da publicidade e para garantir transparência em tempo real a todos os participantes.

6.2. Os lances efetuados no site destinam-se exclusivamente à modalidade de pagamento à vista. Interessados na aquisição parcelada deverão apresentar proposta nos autos do processo, por meio de advogado constituído, abstendo-se de registrar lances no site (ver item 9).

6.3. Havendo lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) minutos, de forma sucessiva, até que não sejam apresentados novos lances.

6.4. Quanto à preferência na arrematação, aplicam-se as regras do artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC:

- **6.4.1.** Em caso de igualdade de ofertas, será assegurado direito de preferência na seguinte ordem: cônjuge, companheiro(a), descendente e ascendente do executado.
- **6.4.2.** O interessado em exercer o direito de preferência deverá comunicar formalmente o leiloeiro, pelo e-mail contato@mauromarcello.lel.br, com antecedência mínima de 48 horas da data do leilão.
- **6.4.3.** O exercício do direito de preferência ocorrerá após o encerramento do leilão, quando o lance vencedor for divulgado e seu valor comunicado ao titular da preferência.
- **6.4.4.** O titular da preferência deverá confirmar expressamente o exercício do direito pelo mesmo valor do lance vencedor e efetuar o pagamento integral nos prazos e condições deste edital.

6.5. O exequente que não adjudicar o bem antes da publicação do edital somente poderá adquiri-lo na condição de arrematante, com preferência em caso de igualdade de lance (art. 892, § 1º, CPC).

6.6. Se o exequente for o único credor e desejar lançar, não precisará revelar o preço. Havendo mais de um credor, deverá depositar integralmente os valores dos demais créditos (art. 892, § 1º, CPC).

6.7. Os lances eletrônicos somente serão válidos quando recebidos pelo servidor do leiloeiro antes do encerramento do lote.

6.8. Em caso de desistência imotivada ou inadimplemento — tanto do preço quanto da comissão do leiloeiro —, o licitante vencedor perderá a caução, responderá pelas despesas de realização de novo leilão e estará impedido de participar de certames futuros. O Juízo poderá ainda aplicar multa de 20% sobre o valor ofertado (arts. 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898 do CPC).



- 6.9.** Constatado dolo, o valor devido será o do maior lance ofertado antes do início do aumento artificial de preço.
- 6.10.** Qualquer suspeita de participação fraudulenta será comunicada ao Ministério Público (art. 359 do Código Penal).
- 6.11.** A tentativa de apontar defeitos para induzir desistência sujeitará o autor à sanção do art. 903, § 6º, do CPC, com multa de até 20% do valor do bem.
- 6.12.** O uso de equipamentos que interfiram no site acarretará responsabilidade civil e criminal.
- 6.13.** O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos decorrentes de falhas técnicas ou instabilidades na rede de internet.

7. AUTO DE ARREMATAÇÃO

Assinado o auto de arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, independentemente de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do CPC.

7.1. A assinatura do auto de arrematação pelo leiloeiro e pelo arrematante não autoriza a retirada ou transferência do bem arrematado. Para tanto, serão necessários a carta de arrematação e/ou mandado de entrega, expedidos pelo Juízo após a homologação.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A arrematação será realizada à vista, mediante depósito judicial ou por meio eletrônico vinculado ao processo, até o dia útil seguinte ao encerramento do leilão, conforme o artigo 892 do CPC.

É admitido o pagamento inicial de 30% (trinta por cento) do valor arrematado, a título de caução, em até 24 (vinte e quatro) horas, com o saldo de 70% (setenta por cento) a ser depositado em até 15 (quinze) dias. O inadimplemento acarretará a perda da caução, nos termos dos artigos 885 e 897 do CPC.

Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no portal do TJRJ (CIDADÃO > DEPÓSITO JUDICIAL > DEPJUD), disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/web/guest/servicos/deposito-judicial>.

8.1. O arrematante deverá comprovar o pagamento diretamente ao leiloeiro ou nos autos do processo, dentro dos prazos fixados. O descumprimento será comunicado ao Juízo, sujeitando o arrematante às sanções previstas no artigo 897 do CPC e no artigo 358 do Código Penal.

9. PROPOSTA DE AQUISIÇÃO PARCELADA

O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar proposta escrita nos autos do processo judicial, por meio de advogado constituído, observados os seguintes requisitos, nos termos do artigo 895 do CPC:

- Até a data do 1º leilão: por valor não inferior ao da avaliação.
- Até a data do 2º leilão: por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.
- A proposta deverá contemplar: (i) pagamento à vista de no mínimo 25%; (ii) saldo parcelado em até 30 meses com hipoteca; (iii) indicação de prazo, modalidade, indexador e demais condições.

O atraso no pagamento sujeitará o adquirente à aplicação de multa. A comissão do leiloeiro (5%) deverá ser paga integralmente à vista na homologação.

A apresentação da proposta não suspende a realização do leilão. O lance à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada (art. 895, § 7º, CPC).

10. COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro corresponde a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do arremate, incidindo também nos casos de aquisição parcelada nos termos do artigo 895 do CPC. Deverá ser paga diretamente ao leiloeiro no ato do leilão ou na homologação da proposta de parcelamento, nos termos do artigo 884, parágrafo único, do CPC, e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.



Havendo remição ou qualquer ato do devedor, credor ou terceiro que obste a consumação do leilão após o início do procedimento eletrônico, será devida comissão ao leiloeiro, arbitrada pelo Juízo até o limite de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, sem prejuízo do reembolso das despesas adiantadas (parágrafo único do artigo 884 do CPC).

11. DESPESAS

Os valores comprovadamente adiantados pelo leiloeiro serão reembolsados após a prestação de contas aprovada pelo Juízo. Não havendo arrematação, as despesas serão ressarcidas pelo exequente, conforme o artigo 82 do CPC e o artigo 22, 'f', do Decreto nº 21.981/32.

12. IMISSÃO NA POSSE E TRANSFERÊNCIA DO BEM

A carta de arrematação e a imissão na posse do imóvel deverão ser requeridas pelo arrematante nos autos do processo judicial e somente serão expedidas após o depósito judicial integral do valor da arrematação, o pagamento da comissão do leiloeiro, do ITBI e das custas judiciais, conforme o artigo 901, § 1º, do CPC.

Todas as despesas posteriores à arrematação necessárias à transferência patrimonial do bem correrão por conta exclusiva do arrematante.

13. RESSALVAS

O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantias de qualquer natureza, não cabendo reclamação posterior quanto às suas condições. É responsabilidade exclusiva do interessado verificar o estado do bem antes das datas designadas para o leilão.

As características, medidas e situação do bem descritas neste edital foram extraídas das certidões legais disponíveis e do laudo de avaliação anexados ao processo, sendo de caráter meramente enunciativo.

Incumbe ao arrematante apurar eventuais restrições decorrentes de zoneamento, uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INEMA ou INCRA, bem como adotar as medidas necessárias à obtenção de alvarás e documentos perante os órgãos públicos competentes.

14. INTIMAÇÃO

Ficam intimados do leilão, por meio do presente edital, o devedor e seu cônjuge (se casado for), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador e vendedor, os credores e demais interessados, nos termos do artigo 274, parágrafo único; artigo 887, §§ 2º, 3º e 5º; e artigo 889, parágrafo único, todos do CPC, nos casos em que não seja possível a intimação pessoal.

15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Informações complementares poderão ser obtidas diretamente nos autos do processo eletrônico ou junto ao leiloeiro:

- Telefone: (21) 3195-6005
- E-mail: contato@mauromarcello.lel.br
- Site: www.mauromarcello.lel.br

Para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente edital, que será publicado no site do leiloeiro (www.mauromarcello.lel.br), no portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro (www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e afixado pela Serventia do Juízo no local de costume, observadas as disposições do artigo 887, § 2º, do CPC, e da Resolução nº 236 do CNJ. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2026.