



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
3ª Vara Federal do Rio de Janeiro

Avenida Rio Branco, 243, Anexo II, 4º andar - Bairro: Centro - CEP: 20040-009 - Fone: (21)3218--8033 - www.jfrj.jus.br - Email: 03vf@jfrj.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA N° 0205343-28.2017.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: MARC TOUZOUT

EXECUTADO: MARIO MONTEIRO BRAZ

EDITAL N° 510007813582

FABIO TENENBLAT, JUIZ FEDERAL TITULA DA 3ª VARA FERAL DO RIO DE JANEIRO, NO USO DE SUA COMPETÊNCIA, EXPEDE O EDITAL de PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 (vinte) dias, na forma do art. 882 do Código de Processo Civil - CPC, que será realizado no dia 07/07/2022, a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, através da Plataforma de Leilões www.gustavoleiloeiro.lel.br, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, com escritório à Avenida Erasmo Braga n° 277, Sala 608 - Centro/RJ, apregoado a quem mais der acima da avaliação, ou no dia 14/07/2022, a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, pela melhor oferta, na forma do art. 891 do CPC, o bem penhorado e avaliado no processo abaixo:

- Processo n° 0205343-28.2017.4.02.5101, Ação de Execução de Sentença Estrangeira proposta por MARC TOUZOUT em face de MARIO MONTEIRO BRAZ, na forma do artigo 889, I e § único do CPC, do DIREITO E AÇÃO ao bem imóvel descrito no mandado de penhora e Avaliação n° 510001463241, expedido em 29/08/2019, avaliado, como segue: "AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO - Aos 09 dias do mês de outubro do ano de 2019, às 7:21hs., em cumprimento ao r. mandado n° 510001463241, extraído dos autos do processo n° 0205343-28.2017.4.02.5101/RJ, para pagamento do débito de R\$ 249.419,09, em que figuram como partes MARC TOUZOUT e MARIO MONTEIRO BRAZ, na(o) Avenida Vieira Souto, 500 apto. 205 do Ed. Vieira Souto Residence Service, e sendo aí, após muito diligenciar em dias e horários diversos, procedi a PENHORA E AVALIAÇÃO DO SEGUINTE BEM INDICADO PELO EXEQUENTE: IMÓVEL – APARTAMENTO 205 DO EDIFÍCIO SITUADO NA AVENIDA VIEIRA SOUTO NÚMERO 500, O QUAL AVALIO POR ESTIMATIVA EM R\$ 2.500.000,00 (DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS). CERTIFICO AINDA QUE, deixei de intimar bem como nomear fiel depositário o executado Mario Monteiro Braz, uma vez que o mesmo não reside no referido endereço, o referido imóvel encontra-se atualmente a portas fechadas e desabitado. Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2019. Eduardo Freitas Macedo Reis Oficial de Justiça avaliador Federa Matrícula:111431. EQUIVALENTE à 730.759,11256 UFIR'S, que na data da expedição do presente EDITAL corresponde ao valor de R\$ 2.900.000,00 (Dois milhões e novecentos mil reais)".

– Conforme certidão expedida pelo cartório do 5º Ofício do RGI, matriculado sob o n° 91.940, assim descrito: "apto n° 205 do edificio em construção na AV. Vieira Souto – n° 500, com direito a uma vaga para a guarda de automóvel no local a isso destinado com a fração de 2/3840 e com a fração de 58/3840 do terreno que mede: 20m00 de frente e fundos por 50m00 de extensão por ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem se acha dentro do mesmo, com o prédio n° 498 e do lado esquerdo com o imóvel n° 510, ambos da mesma Avenida e nos fundos com os n°s.1209 e 1219, ambos da Rua Prudente de Moraes. Proprietários: 1) MARIO STEFANO OZENDA, casado em comunhão de bens com GILDA MARIA FREIRE OZENDA; 2) LILIA MARIA CAROLINA OZENDA OLIVA, casada pelo regime da separação de bens com FLORÊNCIO OLIVA BOLIGAN; 3) LETÍCIA MARIA VIOLETA OZENDA, solteira, todos residentes nesta cidade, constando no ato AV. 1 PROMESSA DE VENDA: Os proprietários acima qualificados, prometeram vender a fração do terreno a 1) GAFISA IMOBILIÁRIA S/A; 2) ESTRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e 3) FORTALEZA

0205343-28.2017.4.02.5101

510007813582.V19



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
3ª Vara Federal do Rio de Janeiro

S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, na proporção de 50% para a 1ª, 25% para 2ª e 25% para 3ª. RJ, 06/09/1993; AV.2 CESSÃO: GAFISA IMOBILIÁRIA S/A, cedeu seus direitos a compra de 35% da fração do terreno a 1) PVJ-EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., 2) CM-Investimentos Ltda., na proporção de 25% para a 1ª e 10% para 2ª. RJ, 06/09/1993; R.3 - PROMESSA DE CESSÃO: Nos termos da escritura de 04.12.92 do 24º Ofício prenotado em 31.08.93, 1) ESTRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, 2) PVJ-EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., 3) FORTALEZA S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, 4) CM-INVESTIMENTOS LTDA., e 5) GAFISA IMOBILIÁRIA S/A., todos qualificados, na proporção de 25% para cada uma das 3 primeiras, 10% para 4ª e 15% para 5ª, prometeram ceder seus direitos a compra da fração a MARIO MONTEIRO BRAZ, empresário e sua mulher ALICE TEIXEIRA BRAZ, funcionária pública brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade. RJ, 06/09/1993; AV.4 - 91940 CONVENÇÃO registrada. RJ, 05/07/1995; AV.5 - CONSTRUÇÃO: Foi construído um prédio de nº 500 pela Av. Vieira Souto, do qual consta o apartamento 205, tendo sido o habite-se concedido em 31.08.95. RJ, 03/10/1995; R.6 - PENHORA DO DIREITO E AÇÃO: Por determinação do Juízo de Direito da 15ª, fica registrada a penhora do direito e ação do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 175.102,19, face ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VIEIRA SOUTO contra MARIO MONTEIRO BRAZ, através do processo nº 2007.001.011530-7. RJ, 24/09/2012. Consta neste cartório aviso nº 261/98, de 26/11/98, publicado no Diário Oficial em 30/11/1998, determinando a Indisponibilidade de bens de Mario Monteiro Braz, cpf nº. 034.109.197-91. Consta prenotados neste cartório sob o nº. 568228, em 12/08/2014, penhora da 1ª Vara do Trabalho/RJ, de 29/07/2014; e sob o nº. 621945, em 09/10/2019, Penhora, da 3ª Vara do Trabalho/RJ de 29/08/2019".

- Imóvel inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro, sob o nº 1980488-9. Área edificada de 78 m2; Certidão de situação fiscal e enfiteutica, apresenta débito de IPTU relativamente ao exercício de 2021, vencido no valor total de 18.327,10 e no exercício de 2022, consideradas apenas as 4 parcelas vencidas no valor de R\$ 6.562,41. FUNESBOM/Taxa de Incêndio, inscrição nº 859856-7, encontra-se em débito nos exercícios de 2016 a 2021, no total de R\$ 629,84. Caso haja debito condominial, será apresentado no dia do Pregão.

Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do art. 908, do CPC.

- As alienações são feitas em caráter "*ad corpus*", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação e de Imissão na Posse imediatamente, em favor do arrematante. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro, conforme abaixo indicado. EM HIPÓTESE NENHUMA



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
3ª Vara Federal do Rio de Janeiro

SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC) OU SE ADMITIRÁ REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO. NA HIPÓTESE DE REMIÇÃO, COM PAGAMENTO APÓS O INÍCIO DOS TRABALHOS DO LEILOEIRO, COM A APRESENTAÇÃO DAS DATAS PARA AS PRAÇAS, HAVERÁ O EXECUTADO QUE DEPOSITAR O VALOR DA DÍVIDA, MAIS A COMISSÃO ABAIXO APONTADA, E O VALOR DAS DESPESAS, SOB PENA DE SE PROSSEGUIR COM O LEILÃO, EVITANDO-SE NOVA EXECUÇÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS DESSES VALORES, NA FORMA DO ARTIGO 515, V, DO CPC. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios 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 ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (v.g., no caso de remição, quitação ou pagamento por terceiro, pelo executado; de acordo, *pro rata*; de remição, pelo exequente), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Caso existam dívidas *propter rem* (sub-rogáveis) do preço pago pelo arrematante as mesmas serão quitadas. O arrematante depositará o total de seu lance, nas formas já descritas, cabendo em 15 dias apresentar certidões dos débitos atualizados, para que o juízo defira o levantamento parcial da quantia necessária à quitação, sobre o seu próprio depósito, cabendo a ele a quitação por meios próprios. No caso de insucesso na venda, as despesas serão suportadas pelo exequente em prol do leiloeiro, já que lhe cabe adiantar os valores (artigo 82, do CPC, c/c artigo 22, "f", do Decreto 21.981/32). Com a venda e tendo-se em vista que a avaliação será sobre o real preço do imóvel, não responderá por qualquer dívida que os executados tenham perante ao promitente vendedor.

– **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - site www.gustavoleiloeiro.lel.br. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do leiloeiro já informado e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade *online*, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada para o e-mail do leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do leiloeiro a comissão do leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. A conta corrente do leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao juízo, antes da realização do leilão, mediante sinal à vista do valor



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
3ª Vara Federal do Rio de Janeiro

equivalente a 25% do lance, nos termos do art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital. Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos leilões, suprindo assim a exigência contida no art. 889, incisos e § do CPC.

– E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, será publicado no Diário Eletrônico da Justiça Federal, e através do site de leilões on-line: **www.gustavoleiloeiro.lfj.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br**, de acordo com o art. 887 § 2º e 3º do CPC, e será afixado no mural de aviso da Secretaria deste juízo e na página eletrônica da Seção Judiciária (www.jfrj.jus.br). Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e sete dias do mês de maio do ano de 2022. **CUMPRA-SE**, na forma e sob as penas da Lei.

Documento eletrônico assinado por **FABIO TENENBLAT, Juiz Federal**, 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 **510007813582v19** e do código CRC **20ae50f6**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): FABIO TENENBLAT
Data e Hora: 27/5/2022, às 11:43:7

0205343-28.2017.4.02.5101

510007813582.V19