



**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](http://www.jfrj.jus.br)  
- Email: 03vf@jfrj.jus.br

**EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABI Nº 0008485-87.2018.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

**EXECUTADO:** RICARDO DA SILVA RONDON

**EDITAL Nº 510019713007**

**EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEL - EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**

EDITAL PARA CONHECIMENTO DE TERCEIROS INTERESSADOS, COM PRAZO DE 10 DIAS, PASSADO NA FORMA ABAIXO

FABIO TENENBLAT, JUIZ FEDERAL DA TERCEIRA VARA FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO, NOMEADO NA FORMA DA LEI E NO USO DAS SUAS ATRIBUIÇÕES:

**FAZ SABER** a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento ou interesse, especialmente a parte executada, do presente EDITAL de leilão e intimação, que através do site [www.hdleiloes.com.br](http://www.hdleiloes.com.br), no **dia 04/11/2026**, com encerramento às 9 horas (**1º leilão**), e no **mesmo dia**, com encerramento às 11 horas (**2º leilão**), por preço não inferior do saldo devedor (art. 6º da Lei nº 5.741/1971), será levado à venda em leilão público o bem abaixo discriminado.

O leilão será presidido por HIDIRLENE DUSZEIKO, leiloeira pública, inscrita na Jucerja sob o nº 320/2023 (telefone 08005009948 - sítio [www.hdleiloes.com.br](http://www.hdleiloes.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.*

**DESCRIÇÃO DO BEM:** 1 imóvel situado na Rua Piraquara, nº 879, apartamento 302, bloco II, Condomínio Edifício Residencial Piraquara, em Realengo, no Rio de Janeiro/RJ, com direito a 1 vaga de garagem, e a fração de 57/9903 do terreno, medindo 35,00m de frente e fundos, 203,40m à direita e 203,20m à esquerda, confrontando à direita com terreno de Betnucio Fortes, à esquerda, e aos fundos com terreno do vendedor. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 1987413-0 e matriculado sob o nº 134.569 no 8º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **BENFEITORIAS NÃO AVERBADAS NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** nos termos do auto de penhora e avaliação protocolado em evento 222 dos autos do processo, o referido imóvel dispõe de área de lazer e de portaria, é bem localizado, e conta com comércio e serviços próximos.

**AValiação:** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), em 28 de junho de 2024.





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

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua Piraquara, 879, apartamento 302, bloco II, Condomínio Edifício Residencial Piraquara, Realengo, Rio de Janeiro/RJ - CEP 21755-270.

**DEPOSITÁRIO:** não informado.

**SALDO DEVEDOR:** R\$ 676.915,97 (seiscentos e setenta e seis mil novecentos e quinze reais e noventa e sete centavos), em 29 de julho de 2026.

***\*O saldo devedor poderá ser atualizado até a data do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pela leiloeira no ato do leilão.***

**ÔNUS:** constam débitos de condomínio do período de junho/2014 a julho/2025, no valor total de R\$ 129.680,39 (cento e vinte e nove mil, seiscentos e oitenta reais e trinta e nove centavos); hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; 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 - CPC e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderá remir a execução, com base no art. 826 do CPC. 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 3ª Vara Federal do Rio de Janeiro, sediada na Av. Rio Branco, 243, anexo II, 4º andar - Centro, Rio de Janeiro, CEP 20.040-009. 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 "Consultas"; "Leilões Judiciais", através do leiloeiro público [www.hdleiloes.com.br](http://www.hdleiloes.com.br), na sede do juízo, entre 12 e 17 horas, ou, ainda, por correio eletrônico dirigido à Secretaria do Juízo ([03vf@jfrj.jus.br](mailto:03vf@jfrj.jus.br)).

Com base no art. 887, § 2º do CPC, autorizo a Leiloeira Pública designada a divulgar fotografias de cada bem penhorado no sítio [www.hdleiloes.com.br](http://www.hdleiloes.com.br), sem prejuízo de outras formas de publicidade que venham a ser adotadas pela leiloeira, 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.hdleiloes.com.br](http://www.hdleiloes.com.br). Os interessados devem efetuar cadastramento prévio na forma solicitada pelo referido site, no prazo máximo de 24 horas 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 pela leiloeira nas datas designadas acima, o arrematante será comunicado por e-mail de que terá o prazo de 24 horas para efetuar os respectivos depósitos após o recebimento das guias de depósito judicial relativo ao lance ofertado, da Guia de Recolhimento da União (GRU) para recolhimento das custas de arrematação, bem como do número da conta bancária que a leiloeira indicar para o



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

depósito/transferência do valor correspondente a comissão 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, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

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.

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 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; a leiloeira e seu preposto, e os advogados de qualquer das partes, conforme prevê o art. 890 do CPC.

Com fulcro no previsto no art. 10º da Lei nº 5.741/1971 c/c art. 895 do CPC, 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 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% 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 leiloeira, 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**



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

**ofertado de forma parcelada, 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 da Leiloeira lhe será paga mediante recibo em 3 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 leiloado 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 da leiloeira, 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 3 dias contados do leilão, sob pena de se tornar sem efeito a arrematação, conforme o artigo 892, parágrafo 1º, do CPC.

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 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 CPC.

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 leiloeira, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada e efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. A leiloeira não se enquadra nas condições de fornecedora, intermediária, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida 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. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

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



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

**ESPECIFICAÇÕES DA LEI Nº 5.741/1971**

- Não havendo licitante na praça pública, o juiz adjudicará, dentro de 48 horas, ao exequente, o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida (art. 7º da Lei 5741/1971).

- 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 convalidará o contrato hipotecário (art. 8º da Lei 5741/1971).

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

**MEAÇÃO:** nos termos do art. 843, do CPC, 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 da leiloeira de 5% (cinco por cento);

- custas judiciais de 0,5% (meio por cento), de acordo com a Lei nº 9.289/1996, artigo 1º, parágrafo 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 leilão, seja por remissão, 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 da leiloeira, limitado ao valor máximo de R\$10.000,00.

**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 parágrafos 2º e 3º, e art. 843, parágrafo 2º, ambos do CPC) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site [www.hdleiloes.com.br](http://www.hdleiloes.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



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

**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**.

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. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, em 14 de agosto de 2026. Eu, Pedro Américo Pinheiro Filho, Diretor de Secretaria da 3ª Vara Federal, o fiz digitar.

---

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 **510019713007v14** e do código CRC **9df769d2**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): FABIO TENENBLAT  
Data e Hora: 14/08/2026, às 16:16:21

---

**0008485-87.2018.4.02.5101**

**510019713007.V14**