



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 Nº 0208368-49.2017.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO

EXECUTADO: ROSA MARIA DE OLIVEIRA VARELLA

EXECUTADO: SONIA MARIA VARELA DE SOUZA

EDITAL Nº 510020612140

EDITAL DE PRAÇA, LEILÃO E INTIMAÇÃO

“MODALIDADE ELETRÔNICO”

FABIO TENENBLAT, Juiz Federal da 3ª Vara Federal de Rio de Janeiro, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais e na forma da Lei,

FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento do presente EDITAL, que a 3ª Vara Federal levará à venda em arrematação pública, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO**, nas datas, local e sob as condições adiante descritas, os bens penhorados nos autos a seguir relacionados, nos termos dos artigos 879 ao 903, do Código de Processo Civil - CPC.

PRIMEIRO LEILÃO: dia **23/11/2026, com encerramento às 11:00 horas**. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO**, no dia **30/11/2026, com encerramento às 11:00 horas**, a quem mais der, excetuando-se o preço vil, considerado para tal o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, § único, do CPC), exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. **REPASSE: OS BENS NÃO ARREMATADOS SERÃO DISPONIBILIZADOS NOVAMENTE EM REPASSE, EM ATÉ 15 MINUTOS APÓS O ENCERRAMENTO DO 2º LEILÃO, COM DURAÇÃO DE 01:00 HORA. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.**

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.

LOCAL: através do site www.hdleiloes.com.br.



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

LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL HIDIRLENE DUSZEIKO, Jucerja sob nº 320/2023 - telefone 08005009948, com suporte técnico e utilização da plataforma Leilões Judiciais www.leiloesjudiciais.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM: apartamento duplex nº 1.207 situado à Rua República do Peru, nº 72, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, com a fração ideal de 1450/105.320 do terreno, que mede em sua totalidade: 68,00m de frente, 22,00m de extensão em ambos os lados, e 69,00m nos fundos, confrontando de um lado com o imóvel nº 70, do outro lado com o de nº 74 e nos fundos com quem de direito. Imóvel com Inscrição Municipal 0688460-5 e matriculado sob o nº. 101964 no 5º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. Características: o imóvel possui aproximadamente 160,00 m², é duplex, composto de sala em 2 ambientes, banheiro, cozinha e dependências completas no andar de cima; no andar de baixo possui 3 amplos quartos, sendo 1 suíte, banheiro social e 1 porão abaixo da escada servido de armário. O prédio está em reforma de fachada há anos, com tela em sua fachada. Não possui vaga de garagem. Necessita de alguns reparos e não está modernizado.

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), em 23 de julho de 2024.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 1.333.360,00 (um milhão, trezentos e trinta e três mil, trezentos e sessenta reais).

Em caso de arrematação, deverão ser resguardadas as partes cabentes aos coproprietários Iracy Oliveira Varella: 3/6 = 50% do imóvel; e Adail Luiz França Varella: 1/6 = 16,67% do imóvel, total de 66,67% do imóvel, correspondente a 66,67%, calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º, do CPC.

DEPOSITÁRIO: não informado.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua República do Peru, nº 72, apto. 1.207, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 4.357.785,28 (quatro milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, setecentos e oitenta e cinco reais e vinte e oito centavos), em 25 de outubro de 2021.

ÔNUS: consta penhora nos autos nº 0177256-83.2004.8.19.0001 (2004.120.021406-3) em favor do Município do Rio de Janeiro, em trâmite na 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ (arquivado); penhora nos autos nº 0211132-58.2006.8.19.0001 (2006.120.039513-0) em favor do Município do Rio de Janeiro, em trâmite na 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ (arquivado); indisponibilidade de bens sem número de processo informado; penhora nos autos nº 0248871-74.2020.8.19.0001 em favor do Município do Rio de Janeiro, em trâmite na 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ (arquivado). Débitos Municipais inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 88.374,02 (oitenta e oito mil, trezentos e setenta e quatro reais e dois centavos); Débitos Municipais do exercício 2026 no valor de R\$ 6.476,78 (seis mil, quatrocentos e setenta e seis reais e setenta e oito centavos), em consultas realizadas em 14 de setembro de 2026. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.



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

1) INFORMAÇÕES GERAIS E INTIMAÇÕES:

a) Fica, pelo presente, devidamente intimada a parte executada da designação supra e para, querendo, acompanhá-la, se não tiver sido encontrada quando da realização da intimação pessoal (conforme art. 889, parágrafo único, do CPC).

b) Atendendo ao disposto no art. 887, § 2º, do CPC, autorizo a leiloeira pública designada a PUBLICAR O EDITAL DE LEILÃO no endereço eletrônico www.hdleiloes.com.br, e, www.publicjud.com.br. Autorizo, igualmente, a divulgar fotografias dos bens penhorados no site em questão, sem prejuízo de outras formas de publicidade, que venham a serem adotadas pela leiloeira, tendentes a mais ampla publicidade da alienação.

b.1) Informações complementares podem ser obtidas no *site* da Justiça Federal (“www.jfrj.jus.br”, no caminho “Consultas”; “Leilões Judiciais”), através do site da leiloeira pública www.hdleiloes.com.br, na sede desta Justiça Federal, localizada Avenida Rio Branco, nº. 243, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20040-009, entre 12 e 17 horas, ou, ainda, por correio eletrônico dirigido à Secretaria do Juízo (03vf@jfrj.jus.br).

c) Na hipótese de frustrar o leilão entre a data da publicação do edital de leilão e o 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 ressarcimento das despesas da leiloeira, limitado ao valor máximo de R\$10.000,00.

d) A inclusão no presente edital de leilão de valores referentes a débitos de IPTU/taxas sobre os imóveis, valor da dívida tributária atualizada para os processos com parcelamento autorizado, bem como demais informações a respeito de ônus existentes sobre os bens, não impede que a leiloeira apresente na data do leilão valores e informações mais atualizadas de quando da expedição do edital.

e) Os licitantes ficam cientes de que serão observadas as seguintes condições:

e.1) 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 depósito/transfêrencia 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.

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.



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

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 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).

e.2) Sobre o valor da arrematação, fica arbitrada a comissão da leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante;

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a leiloeira cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o



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

arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

e.3) O arrematante recolherá, ainda, as custas de arrematação no percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor da arrematação, observado o mínimo de 10 (dez) UFIR e o máximo de 1.800 (mil e oitocentas) UFIR, nos termos da Lei nº 9.289/1996 (Tabela III); **O recolhimento deverá ser feito através da (GRU) Guia de Recolhimento da União, conforme determina a Resolução nº 03/2011, do TRF-2ª Região;**

e.4) Em relação aos lances ocorridos de forma online, os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão da leiloeira em até 24 horas, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (pena de sofrer as penalidades legais, conforme artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897 do CPC). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

e.5) O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o registro de imóveis competente. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as varas e o registro de imóveis para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do(a) leiloeiro(a). **BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS:** com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leilado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC. Os débitos de IPTU serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973). Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação do leiloeiro oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, 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, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo. Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s),

0208368-49.2017.4.02.5101

510020612140.V18



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

divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação. **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). **MEÇÃO/COPROPRIEDADE:** 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. **IMÓVEL OCUPADO:** se o imóvel estiver ocupado, a desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de mandado de imissão na posse que será expedido por este juízo competente, conforme o caso.

e.6) 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.

2) 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, todos 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. 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 **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 o presente EDITAL ao conhecimento dos executados e de terceiros interessados, e para que não possam, no futuro, alegar ignorância, expeçam-se editais de igual teor, que serão publicados no www.hdleiloes.com.br e, www.publicjud.com.br na forma da lei (art. 887, § 2º do CPC), bem como no Diário Eletrônico da Justiça Federal da 2ª Região – e-DJF2R e afixados no local de costume. Expedido nesta cidade de Rio de Janeiro, em 6 de outubro de 2026. 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 **510020612140v18** e do código CRC **2692a4f1**.



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

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): FABIO TENENBLAT

Data e Hora: 06/10/2026, às 14:13:57

0208368-49.2017.4.02.5101

510020612140 .V18