

JUIZO DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ Endereço: Avenida Erasmo Braga, nº 115, Castelo, Rio de Janeiro/RJ - Telefones: (21) 3133-2000 / (21) 3133-3227 E-mail: cap39vciv@tjrj.jus.br EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (Processo nº 0839930-18.2022.8.19.0001), proposta por JOÃO BATISTA CARVALHO FARIA em face de LUIZ FERNANDO RESENDE FERNANDES, e com intimação à co- proprietária ELIETE RIBEIRO DE RESENDE. O Doutor LUIZ ANTONIO VALIERA DO NASCIMENTO, Juiz Titular da 39ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, na forma da lei, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, e a quem mais possa interessar, especialmente ao Executado LUIZ FERNANDO RESENDE FERNANDES e à co-proprietária ELIETE RIBEIRO DE RESENDE, que no dia 27/07/2026, às 15:00hrs, através do portal de leilões online www.mvleiloes.com.br (<http://www.mvleiloes.com.br>), a Leiloeira Pública Oficial VALÉRIA KAHN, inscrita na JUCERJA sob o nº 99, apregoará e venderá, a quem o maior lance oferecer, desde que superior ao valor da avaliação de R\$\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais) , o bem imóvel penhorado nos autos. Não havendo licitantes na primeira data, será o bem novamente apregoado no dia 04/08/2026, às 15:00hrs, no mesmo horário e portal, pela melhor oferta, desde que superior ao preço mínimo correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, estipulado em R\$ 3.060.000,00 (três milhões e sessenta mil reais), conforme decisão judicial de ID241658730, afastando-se preço que possa ser considerado vil, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Bem avaliado e penhorado, sito , Imóvel situado na Avenida General Guedes da Fontoura, nº 165, cobertura 01, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.620-031. O imóvel, conforme Laudo de Avaliação Indireta (ID 209710237) e Termo de Penhora (ID 173882922), possui 403m² de área edificada, de acordo com a guia de IPTU de inscrição nº 1.691.985-4, e está devidamente matriculado sob o nº 166.468 no 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital. O bem se localiza no Condomínio Residencial Genova, na região do Jardim Oceânico, área nobre do bairro, com localização privilegiada, próxima à praia e a variados centros comerciais. DA AVALIAÇÃO: O imóvel foi avaliado em R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais), conforme Laudo de Avaliação Indireta juntado aos autos no ID 209710237. ÔNUS E OBSERVAÇÕES: 1. Coproprietário: Conforme consta na matrícula imobiliária, o bem pertence em condomínio ao Executado, LUIZ FERNANDO RESENDE FERNANDES, e à Sra. ELIETE RIBEIRO DE RESENDE, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um. Por se tratar de bem indivisível, a penhora recai sobre a totalidade do imóvel, sendo, no entanto, resguardado o direito da coproprietária alheia à execução, que terá direito à metade do valor da avaliação judicial, correspondente a R\$ 2.550.000,00 (dois milhões, quinhentos e cinquenta mil reais), nos exatos termos do artigo 843, §2º, do Código de Processo Civil. Tal valor não estará sujeito a qualquer desconto e deverá ser satisfeito integralmente com o produto da arrematação, conforme petição de ID 221937044. 2. Indisponibilidade: Consta na averbação AV-13 da matrícula do imóvel a decretação de indisponibilidade de 50% (cinquenta por cento) da parte pertencente ao Executado, oriunda de Ação Civil Pública. Esclarece-se que tal gravame incide sobre 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade do bem. 3. Débitos: O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de natureza propter rem, como IPTU e cotas condominiais, desde que o produto da arrematação seja suficiente para a sua quitação. Tais créditos se sub-rogarão no preço da arrematação, observada a ordem de preferência legal, em conformidade com o artigo 908 do Código de Processo Civil e o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. As certidões exigidas pelo artigo 255, inciso XIX, do Provimento nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça serão lidas pela Leiloeira no ato do pregão. CONDIÇÕES DA HASTA PÚBLICA: Ficam por este edital devidamente intimados da penhora e das datas de leilão o Executado LUIZ FERNANDO RESENDE FERNANDES, por meio de seu advogado constituído nos autos, e a coproprietária ELIETE RIBEIRO DE RESENDE, também por meio de seu patrono, na forma do artigo 889, inciso I e parágrafo único, do Código de Processo Civil. A arrematação deverá ser realizada à vista, mais 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira. O arrematante deverá efetuar o depósito do valor integral da arrematação por meio de guia de depósito judicial vinculada a este processo, a ser obtida no portal do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão. A comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não está incluída no preço do lance e deverá ser paga diretamente à Leiloeira, por meio de PIX ou transferência, em conta a ser informada ao arrematante, através do

e-mail:vkassessoriaeleiloes@gmail.com . Em caso de adjudicação ou remição, a comissão será devida. Para participar do leilão e oferecer lances pela internet, os interessados deverão, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas do início do pregão, efetuar o cadastro pessoal no portal da Leiloeirawww.mvleiloes.com.br) e solicitar habilitação específica para este leilão, sujeita à aprovação após análise da documentação exigida. Todos os lances efetuados por usuários habilitados e certificados são irretroatáveis. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar ao Juízo, por escrito e com a devida antecedência, proposta de aquisição do bem, na forma do artigo 895do Código de Processo Civil. Demais informações serão prestadas pela Leiloeira no decorrer do pregão,suprindo-se, assim, qualquer omissão porventura existente neste edital. E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente edital.Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 16 de junho de 2026. Eu, Rosely Rodrigues Antunes, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo.
DR. LUIZ ANTONIO VALIERA DO NASCIMENTO - Juiz Titular