12ª VARA CÍVEL – COMARCA DA CAPITAL – TJ/RJ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **AFFONSO PERNET & NAIR VENTURA SERVICOS DE COBRANCA LTDA (CNPJ/MF Nº 29.420.833/0001-93)** bem como dos espólios dos sócios falecidos: **ESPÓLIO DE NAIR VENTURA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 628.316.587-72)** e **ESPÓLIO DE AFFONSO ALÍPIO PERNET DE AGUIAR;** da terceira interessada: **LEONORA CRISTINA DOS SANTOS CORREA NETTO (CPF/MF Nº 606.635.617-87)**; do terceiro interessado: **CONDOMINIO EDIFICIO WIMBLEDON PARK (CNPJ/MF Nº 29.275.237/0001-67)**; bem como dos credores: **SERGIO R. FRAGA - SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CNPJ/MF Nº 06.030.974/0001-02)**, **MINISTERIO DA FAZENDA (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53),** e **MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO (CNPJ/MF Nº 26.989.715/0001-02).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Fernanda Rosado de Souza, da 12ª Vara Cível - Comarca da Capital, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **CLARO S.A. (CNPJ/MF Nº 40.432.544/0001-47)** em face de **AFFONSO PERNET & NAIR VENTURA SERVICOS DE COBRANCA LTDA (CNPJ/MF Nº 29.420.833/0001-93),** nos autos do **Processo nº 0114580-94.2007.8.19.0001**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos das Normas da Corregedoria Geral de Justiça/RJ que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Felipe dos Santos Reis, n° 45, Condomínio Edifício Wimbledon Park, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 22631-330 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Um imóvel com 958m² de área construída e 1.001,00m² de área (total), situado à Rua Felippe dos Santos Reis, lote 7 da quadra III do PA 33.273, lado esquerdo de quem caminha para o seu final, a 22,56m da esquina da rua Heloisa Alberto Torres, lado esquerdo desta no sentido de quem da Avenida Grande Canal vai para a Avenida das Américas, e 1/16 da área de lazer da quadra III e 1/50 do lote 1 da quadra V destinado a Clube, ambos do mesmo PA. FREGUEZIA - Jacarepaguá. INSCRIÇÃO FRE - Lote 7 - 1.389.135 CL 15.704, área de lazer 1.390.353 CL 15.703 e lote 1 (clube) 1.390.350 CL 15.702. O terreno mede 22,56m de frente e fundos, por 45,50m de ambos os lados, confronta à direita com o lote 8, à esquerda com o lote 6, e nos fundos com a área de lazer da quadra III.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	1389135-3	
Matrícula Imobiliária n°	44.779	9º Oficial de Registro de Imóveis da comarca da Capital/RJ

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 17	09/07/2019	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0505962-31.2007.4.02.5101	Ministério Da Fazenda
Av. 18	26/01/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 201351010002800	Ministério Da Fazenda
Av. 19	26/01/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. 0527217-79.2006.4.02.5101	Ministério Da Fazenda

R. 20	03/01/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 0114580-94.2007.8.19.0001	Claro S.A
R. 21	30/07/2025	Penhora	Proc. nº 0000099-22.2012.5.10.0009	Ministério Público da União
Av. 22	06/02/2026	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0000099-22.2012.5.10.0009	Ministério Público da União

OBS.01: O imóvel é composto no andar térreo por sala de jantar, sala de estar, lavabo, área de lazer com piscina e churrasqueira, jardim, cozinha com área de serviço, lavanderia, dispensa, 2 (dois) quartos de empregados, banheiro e copa. O subsolo é composto por salão de jogos com bar e banheiro. O 2º Andar é composto por 6 (seis) quartos, sendo 2(dois) quartos suítes e 2 (dois) banheiros sociais (Laudo de Avaliação às Fls. 1440/1441).

OBS.02: Às fls. 1451/1452 do processo foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R$ 298.914,91 (Nov/2025) em favor MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO (CNPJ/MF Nº 26.989.715/0001-02).

OBS.03: Foi requerido às fls. 1447/1448 a reserva de crédito em favor de Sergio R. Fraga - Sociedade Individual de Advocacia (CNPJ/MF Nº 06.030.974/0001-02), no valor de R$ 259.702,46 (Nov/2024), atualizado para R$ 283.377,98 (Ago/2026 – fls. 1528/1529).

OBS.04: A executada impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem de família (Fls. 1341/1344). A impugnação não foi acolhida (Fls. 1354/1355). Não houve recurso da presente Decisão.

OBS. 05: A terceira interessada apresentou manifestação nos autos arguindo a nulidade processual, com pedido de tutela de urgência, objetivando sua habilitação por sucessão processual e o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel, sob o argumento de tratar-se de bem de família. Os pedidos não foram acolhidos, estando em curso, até o presente momento, o prazo para eventual interposição de recurso (Fls. 1697).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 9.580.000,00 (Set/2025 – Avaliação às fls. 1440/1441 – Homologação às fls. 1463).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 10.054.842,28 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/RJ.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 570.327,24 (Out/2026) – R$ 537.489,71 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 32.837,53 referente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: R$ 248.925,87 (Jul/2026). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 7.929.316,87 (Ago/2026 – fls. 1677).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **4 de dezembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 9 de dezembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 5 (cinco) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 9 de dezembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 15 de dezembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/RJ e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial do Rio de Janeiro sob n° 281, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Conforme decisão de Fls. 1697, a terceira interessada qualificada às Fls. 1533 terá direito de preferência na arrematação.

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaltj.tjrj.jus.br/web/guest/servicos/grerj-eletronica, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Alternativamente, nos termos do artigo 892, caput, do Código de Processo Civil, fica autorizado o pagamento inicial e imediato de 30% (trinta por cento) do valor do lance, com a complementação do saldo remanescente no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o respectivo depósito será realizado no primeiro dia útil subsequente ao leilão, à disposição do Juízo. Em até 3 (três) horas após o encerramento do leilão, cada arrematante receberá e-mail contendo as instruções necessárias para a realização do depósito, nos termos dos artigos 884, inciso IV, e 892 do Código de Processo Civil.

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido, conforme Portaria CGJ nº 2881/2019, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. Caso, após o início dos trabalhos do leiloeiro, ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou do credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pró-rata), sem prejuízo da reposição das despesas. A comissão deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro pelo arrematante, mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ, artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32 e decisão de fls. 1.508/1.509).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos temos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 9º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20030-021, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). O presente edital será publicado em, ao menos, dois jornais de grande circulação, em dias diversos, e afixado no local de costume do Juízo (artigos 884, 886 e 887, § 3º, do CPC e decisão de fls. 1.508/1.509). Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. FERNANDA ROSADO DE SOUZA
JUÍZA DE DIREITO