PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NOVA FRIBURGO - RJ.
Fórum: Av. Euterpe Friburguense n° 201- Centro – Nova Friburgo - RJ.
Telefones: (22) 2524-2100
E-mail: nfr02vciv@tjrj.jus.br

JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA FRIBURGO – RJ

EDITAL DE 1ª e 2ª LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da **Ação em Epígrafe** proposta por **ALEXIS SANTOS KIRAZIAN** em face de **WELLINGTON VELLOSO DE PAULA, MARCELO VIEIRA CARESTIATO E CARESTIATO & VELLOSO POSTO DE SERVIÇOS AUTOMOBILISTICOS LTDA (Processo nº 0003830-53.2003.8.19.0037) na forma abaixo**:

O DR. SERGIO ROBERTO EMILIO LOUZADA – Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Nova Friburgo - RJ, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **WELLINGTON VELLOSO DE PAULA, MARCELO VIEIRA CARESTIATO E CARESTIATO & VELLOSO POSTO DE SERVIÇOS AUTOMOBILISTICOS LTDA.** que no dia **06/11/2026** às **14:00 horas**, será aberto o **1º leilão Público**, na **"MODALIDADE ONLINE"** através do site de leilões: **www.facanhaleiloes.com.br**, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FAÇANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ, com escritório na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3.330, sala: 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no **dia 10/11/2026**, no mesmo horário e local, o 2° leilão a partir de **50% do valor da avaliação do imóvel**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito e avaliado como segue:: **Laudo de Avaliação**: Imóvel designado pela Área 01, situado na RJ-130 (Estrada Friburgo – Teresópolis), no lugar denominado Ponte de Tábuas, em Duas Pedras, na cidade de Nova Friburgo, com área de 14.700,00m, com as seguintes medidas confrontantes: 64,40m para a referida Rodovia RJ-130; 94,60m de frente para a Rua B (rua pavimentada); 175,00m de extensão onde confrontam com as áreas 03 e 02; E, fechando o perímetro, mede 241,00m onde confronta com o Sítio Girassol, **avaliado em R$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos reais) sendo atualizado na presente data em R$ 4.606.994,98 (quatro milhões, seiscentos e seis mil, novecentos e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome dos Réus no 2º Ofício de Nova Friburgo, matriculado sob o nº 16.377**. RGI**: **Imóvel**: Domínio útil de um terreno, Foreiro à Municipalidade, desmembrado de maior porção, situado na Estrada Friburgo – Teresópolis / RJ 130, no lugar denominado "Ponte das Tábuas", em Duas Pedras, nesta cidade, designado por Área , sem benfeitorias, com a superfície de 17.400,00m^2, medindo 64,40m de testada para a referida Estrada Friburgo – Teresópolis / RJ 130; 94,60m fazendo frente

para a Rua “B” (rua pavimentada); 175,00m de extensão onde confronta com as áreas “03” e “02”; e fechando o perímetro, mede 241,00m, onde confronta com o “Sítio Girassol”. Proprietária: Empresa Nacional de Cortume Ltda, estabelecida na Rua São Pedro, nº 225, no bairro denominado “Duas Pedras”, nesta cidade, Registro Anterior: Livro 3-HH, da “Transcrição das Transmissões”, dele as fls. 82, sob o nº de Ordem 1.201 do Registro de Imóveis desta Comarca, anexo ao Cartório do 2º Ofício local. **R-13- 16377: – TRANSMITENTE**: Empresa Nacional de Cortume Ltda., estabelecida Rua São Pedro, nº 225, no bairro denominado “Duas Pedras”, nesta cidade. **ADQUIRENTES:** Marcelo Wellington Velloso de Paula Título: ARREMATAÇÃO. Forma do Título: Carta de Arrematação extraída pela 1ª Vara do Trabalho desta Comarca de Nova Friburgo/RJ, dos Autos da Ação de Execução, processos nº RPS 7102.2000.511.01.00-8, RPS 1703.2000.511.01.00.2, RT 1553-2000.511.01.00-7, RPS 1554.2000.511.01.00.1, RPS 1614.2000.511.01.00.6 e RPS 1807.2000.511.01.00.7, devidamente assinada pelo MM. Juiz do Trabalho, Dr. Ricardo Georges Affonso Miguel, datada de 09/05/2008, acompanhada dos Editais de Praça e do Auto de Arrematação datado de 19/11/2003. Caracterização do Imóvel: O lançado na matrícula nº 16.377. Valor: R$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais), tendo sido avaliado por exigência fiscal pela mesma importância. O ITBI foi pago pela Secretaria de fazenda da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, através da Guia nº 1220, em 19/06/2008. Protocolo nº 46.596, de 16/06/2008. **Av.14 – 16377:** – Procede-se esta averbação premonitória, nos termos do requerimento datado de 20/07/2009, feito ao titular deste Cartório, por Alexis Santos Kirazian, ao qual juntou Certidão datada de 07/07/2009, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível desta Comarca de Nova Friburgo, devidamente assinada pela Substituta do Escrivão, Flavia Maria Faustino Barreto, para constar a existência de uma Ação de Procedimento Ordinário – Cobrança e Indenizatória, processo nº 2003.037.003910-0, distribuída em 24/06/2003, onde figura como exeqüente: Alexis Santos Kirazian, e como executados: Marcelo Vieira Carestiano, Wellington Velloso de Paula, e Carestiano e Velloso Posto de Serviços Automobilísticos Ltda, com sede nesta cidade na Avenida Antonio Mario de Azevedo, s/nº KM 1, RJ 130, Duas Pedras, bem como, que a Sentença na ação em tela condenou os executados ao pagamento da importância de R$ 87.458,78 (oitenta e sete mil e quatrocentos e cinqüenta e oito reais e setenta e oito centavos), corrigidos monetariamente a partir do desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir do desembolso, totalizando o crédito do exeqüente, em valor atualizado em R$ 305.581,63 (trezentos e cinco mil e quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e três centavos) estando o imóvel objeto da presente matrícula, sujeito à PENHORA ou ARRESTO, nos termos do Art. 615-A do Código Civil Brasileiro. Protocolo nº 48.517, de 20/07/2009. **R–15– 16377- EXEQUENTE**: Aléxis Santos Kirazian EXECUTADOS: Marcelo Vieira Carestiato, acima qualificado, Wellington Velloso de Paula, acima qualificado, e , Arestiato & Velloso Posto De Serviços Automobilisticos Ltda, com sede nesta cidade na Avenida Antonio Mario Azevedo, s/n, km 1, RJ-130, Duas Pedras. TITULO:- **Penhora - FORMA DE TITULO**: - Certidão de Inteiro Teor (de acordo com o disposto parágrafo 4° do art.669 do CPC), expedida pela Secretaria do Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, datada de 24/08/2015, devidamente assinada pelo chefe do setor de processamento cível da Secretaria, Leandro de Albuquerque, matricula n° 01/22265, dos autos da Ação Rescisória, processo n° 0042980-74.2011.8.19.0000, instruída de cópia do Termo de

Penhora n°09/2015, ficando nomeado como depositários os devedores. Caracterização Do Imóvel: O Lançado Na Matrícula N° 16.377 – Valor R$ 6.868,74. Protocolo N° 63.8847. **R-16-16377: - EXECUTADOS**: Marcelo Vieira Carestiato, Wellington Velloso de Paula, e, Arestiato & Velloso Posto De Serviços Automobilisticos Ltda, acima qualificados. EXEQUENTE:- ANP- AGÊNCIA NACIONAL DE PETRÓLEO, GÁS NATURAL E BIOCOMBUSTIVEIS.- **TITULO:- PENHORA.- FORMA DE TITULO: -** MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO MEF.0501.002453-5/2016, datado de 08/11/2016, expedido pela 1ª Vara Federal de Nova Friburgo/RJ, devidamente assinado pelo Diretor de Secretaria, Marcelo Dante Raad, por ordem de MM Juiz Federal , Dr. Sandro Valério Andrade do Nascimento, extraído dos autos de EXECUÇÃO Fiscal, processo n° 0005183-43.2015.4.02.05 (2015.51.05.005183-1), instruído com o Auto de Penhora e Depósito datado em 15/12/2016 sendo nomeado como fiel depositário o Marcelo Vieira Carestiato. – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:- O lançado na matrícula n° 16.377.- VALOR:- R$ 53.386,56. – PROTOCOLO N° 66131 DE 20/12/2016. **AV – 17 – 16377: INDISPONIBILIDADE -** Procede-se a esta averbação nos termos do Oficio nº 689/2022/OF, datado de 31/08/2022, expedido dos autos de Despejo por falta de pagamento – Locação de imóvel – Inadimplemento; enriquecimento sem causa, processo nº 0004887-72.2004.8.19.0037 (2004.037.004813-9), do Cartório da 2ª Vara Cível desta Comarca de Nova Friburgo/RJ. **DÉBITOS DO IMÓVEL: 1) IPTU (0510201200000-9):** De acordo com o relatório de débitos expedido pela Prefeitura de Nova Friburgo Rj. O referido imóvel apresenta débitos de IPTU inscritos e não inscritos em DÍVIDA ATIVA totalizando R$ 126.661,50 (cento e vinte e seis mil, seiscentos e sessenta e um reais e cinquenta centavos) mais os acréscimos legais. **2) FUNESBOM (CBMERJ nº 2522543-4**): Conforme Certidão Positiva expedida pelo FUNESBOM o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio no valor de R$ 1.219,31 (mil duzentos e dezenove reais e trinta e um centavos), até a presente data**. 3) FORO:** Eventuais débitos serão informados pela leiloeira no ato do Pregão. Faço constar que eventuais débitos de condomínio serão informados pela leiloeira no ato do pregão. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza Propter Rem serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência legal nos termos do art. 130 do CTN, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908 § 1º do Código de Processo Civil. Sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça serão anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: O edital de leilão será publicado na rede mundial de computador através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, e pelo portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de janeiro, www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC **PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.facanhaleiloes.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. A plataforma 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), fica consignado que o incremento mínimo será de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por lance. **CONDIÇÕES DE VENDA:** O imóvel será vendido em caráter *"AD CORPUS"* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições e metragem antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA: (artigo 892 do NCPC).** O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial a ser emitida pela Leiloeira Oficial em favor do Juízo sob pena de se desfazer a arrematação com as penalidades da Lei. **DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCPC):** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: contato@facanhaleiloes.com.br e ou anexada aos autos. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado. (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DA LEILOEIRA E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% a leiloeira a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel a qual não está incluída no valor do lance. **DÚVIDAS OU ESCLARECIMENTOS**: As dúvidas ou esclarecimentos deverão ser supridos pessoalmente perante o Cartório da serventia Judicial ou através da leiloeira, pelos telefones (21) 2721-3828/ (21)99846-3397 ou E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial os executados e interessados intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e Intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC**. Dado e passado, Nova Friburgo, aos 10 (dez) dias do mês de outubro de dois mil e vinte e seis. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública**,** pela Responsável do Expediente – Marxiano de Souza Bispo - Mat. 01-19240 e pelo MMº Dr. Sergio Roberto Emilio Louzada.