



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 06ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes s/nº - 2º andar – CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.
Tel. 3385-8817 e-mail: btj06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Despejo por falta de pagamento proposta por RENO MARTINS COELHO em face de MAURITI EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS - Processo nº. 0012569-85.2020.8.19.0209, passado na forma abaixo:

O DR. FLÁVIO PIMENTEL DE LEMOS FILHO - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **MAURITI EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS, MAURÍCIO MAURITI RIBEIRO BORGES e LUÍZA DE FÁTIMA RODRIGUES DE MEDEIROS**, na forma do Art. 889 - Inciso I, II do CPC, de que no dia **27/04/2026** às 12:30 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On-line - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo **Leiloeiro Público** GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/04/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 890, Único do CPC**, o imóvel penhorado às fls. 431, descrito e avaliado às fls.459; homologada às fls. 479, assim descrito:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA, NA FORMA ABAIXO:** Aos 15 dias do mês de outubro do ano de 2025, às 8:30 hs, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem conforme se segue: imóvel situado na **AV. ALFREDO BALTAZAR DA SILVEIRA 419, BL. II, APT. 1.302, RECREIO DOS BANDEIRANTES/RJ**, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi em conformidade com a matrícula 194.368 do 9º Ofício de Registro de Imóveis e a inscrição de IPTU 2.005.682-6 referente ao imóvel. Trata-se de um apartamento no Condomínio Barra Bali, Ed. Blue Bali, de ocupação residencial. O imóvel se encontra no 13º andar. De acordo com o RGI, o imóvel tem direito a 1 vaga de garagem. O condomínio possui sistema com 04 elevadores, interfone, portaria 24 horas, salão de festas, piscina, sauna, quadra de esportes, parquinho, academia, ônibus e encontra-se estabelecido em uma Avenida com acesso rápido a shoppings, mercados, academias, restaurantes e comércios em geral e próximo à Av. das Américas. Assim, de acordo com informação do funcionário do condomínio Sr. Jonathan, o imóvel encontra-se ocupado, porém ninguém atendeu no ato da diligência. **Avalio indiretamente o imóvel acima descrito, com aproximadamente 84m², em R\$ 705.000,00 (setecentos e cinco mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 194.368, assim descrito: IMÓVEL: Apartamento 1302 do Bloco 02 do edifício situado na Avenida Alfredo Baltazar da Silveira nº 419, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 01 vaga de estacionamento sem local pré-determinado, e correspondente fração de 0,003037 do respectivo terreno designado por lote 04 do PAL 42.295, constando no ato **AV-10 – CONSTRUÇÃO:** Averbada a construção do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 18/12/1996; **R-15 – COMPRA E VENDA:** Feita por PMP – PRÉ MOLDADOS LTDA em favor de MARCIO MAURITI RIBEIRO BORGES, brasileiro, solteiro, maior, residente nesta cidade. RJ, 06/07/2011; **AV-18 – UNIÃO ESTÁVEL:** Averbada a união estável entre LUIZA DE FÁTIMA RODRIGUES DE MEDEIROS e MARCIO MAURITI RIBEIRO BORGES, no período de janeiro de 1998 a fevereiro de 2005, conforme sentença de reconhecimento prolatada em 27/11/2008. Processo nº 0013714-36.2007.8.19.0209. RJ, 30/10/2019; **R-21 – PENHORA EM 1º GRAU:** Oriunda da mencionada ação, para garantia do valor de R\$ 111.827,56. RJ, 27/06/2025; **AV-22 – INDISPONIBILIDADE:** Indisponibilidade do imóvel em face de MARCIO MAURITI RIBEIRO BORGES, CPF 994.085.977-53,



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

conforme ordem de 07/10/25. 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – RJ. Processo nº 0100842-80.2022.5.01.0028. RJ, 22/12/2025.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 2.005.682-6. Área edificada de 84 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, não apresenta débito de IPTU.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2177665-3, em débito no exercício de 2025, perfazendo o total de R\$ 141,89.
- Caso haja débito de condomínio, o mesmo será apresentado no momento do pregão.
- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).
- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras
- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.
- **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema 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).
- A venda será efetuada à vista. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 05 (dias). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.
- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.
- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus.
- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.
- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da C.G.J, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.
- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 e incisos do CPC.
- Para conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital, que será afixado no local de costume e nos autos acima.
- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 23 dias do mês de março do ano de 2026. Eu, Martha Rita de Cassia Echeverria Gorberio Caldas - Escrivão - Matr. 01/25923, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Flávio Pimentel de Lemos Filho – Juiz de Direito.