Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 16/11/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 20ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, Salas 201, 203 e 205 C – Centro – Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 21 3133-2376 e-mail: cap20vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta por **LUIZ ROBERTO DE MORAES PASSOS E TEREZA CRISTINA VELLOSO MAMEDE PASSOS** em face de **SPE RENNO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTRO - Processo nº. 0327589-66.2012.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR. DANIEL SCHIAVONI MILLER - Juiz de Direito em exercício da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **SPE RENNO EMPREENDIMENTOS E PARTICAÇÕES LTDA e DECTA ENGENHARIA LTDA**, **na forma do Art. 889, Inciso I do CPC,** de que no dia **09/12/2026** às 13:00 horas, com término às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - 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, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15/12/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 394 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 865, homologada avaliação às fls. 896, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo**: Ao(s) 30 dias do mês de JULHO do ano de 2025, às 09:30, em cumprimento do Mandado de AVALIAÇÃO compareci/comparecemos **AV GEREMÁRIO DANTAS 1069,** onde, após preenchidas as formalidades legais, Procedi/Procedemos Ao(A) Avaliação Indireta Do Imóvel Uma Vez Que O Mesmo Se Encontrava Cercado E Fechado. Não Encontrei Funcionários Ou Zelador No Local A Fim De Ter Acesso Ao Terreno. De Acordo Com A Documentação Anexada A Presente Ordem Judicial, Após Pesquisa em sites de venda de Imóveis e no site da Prefeitura do Município do Rio De Janeiro, **AVALIO O TERRENO EM R$ 6.386.691,00 (Seis milhões, trezentos e oitenta e seis mil, seiscentos e noventa e um reais).**

- Conforme certidão do 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 322.028, assim descrito: Lote 1 do Pal 47075 situado na Avenida Geremário Dantas, lado ímpar, na freguesia de Jacarepaguá, localizado junto e antes do prédio nº 1079, constando no ato **R.2 PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Em favor de SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃOES LTDA, CNPJ 08.918.480/0001-86, com sede nesta cidade. RJ,15/04/2008; **R.3 COMPRA E VENDA:** Em favor de SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃOES LTDA. RJ, 22/07/2008; **R.4 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Pelo requerimento de 25/08/08, prenotado em 28/08/08 com o nº 1191810 e de acordo com a documentação apresentada pela incorporadora SPE RENNO – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃOES LTDA para o cumprimento dos artigos 32 e 44 da Lei 4591/64, fica registrado o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO do empreendimento denominado DUO LIFE e BUSINESS. RJ,06/11/2008; **AV.5 ADITAMENTO**: Fica averbado o ADITAMENTO ao registro 4. RJ, 27/08/2010; **R.6 PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da execução no valor de R$ 142.207,70. RJ, 02/01/2024;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.096798-8. Área de 6.086 m2.
- Conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel**, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2011, 2013 a 2026, perfazendo o total de **R$ 944.762,68, mais os acréscimos legais.**
- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 1710257-5, onde apresenta débito nos exercícios de 2024 e 2025, perfazendo o total de **R$ 6.724,83;**

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), 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.

- **Condições de Venda**: O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula n° 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lanços 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 (artigo 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 (cinco) 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 lanço (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.

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM

HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- 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, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: **www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 16 dias do novembro do ano de 2026. Eu, Flávio Plastina Cardoso – Chefe da Serventia, matrícula 01/22061 o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Daniel Schiavoni Miller – Juiz de Direito.