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. JOSIMAR DE MIRANDA ANDRADE - Juiz de Direito, 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 **17/07/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 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 **22/07/2026**, 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 0.420539-9. Área edificada de 1248 m2.
- Conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel**, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2022 a 2026, perfazendo o total de **R$ 645.901,48**
- **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 15 dias do junho do ano de 2026. Eu, Flávio Plastina Cardoso – Chefe da Serventia, matrícula 01/22061 o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Josimar de Miranda Andrade – Juiz de Direito.