



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 17/06/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
Comarca de Teresópolis
Cartório da 03ª Vara Cível
Carmela Dutra, 678 CEP: 25953-140 - Agriões - Teresópolis - RJ e-mail: ter03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II; 882 – §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação proposta por **EDSON GOMES JOAQUIM QUEIROZ E OUTRA** em face de **RD CAMPOS SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA** - Processo nº **0011730-63.2013.8.19.0061**, passado na forma abaixo:

O DR. MARCIO OLMO CARDOSO – Juíza de Direito Titular, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **RD CAMPOS SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC, de que no dia **06/07/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20h, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, 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, correio eletrônico: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **09/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado às fls. 353 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 473, como segue:

- AUTO DE AVALIAÇÃO - CERTIDÃO: CERTIFICO que, em cumprimento ao r. mandado 510017436759, e não tendo sido possível a este oficial localizar os imóveis a serem reavaliados a partir tão somente do endereço declinado, obtive auxílio do colega Renan Thurler de Paula (responsável pela penhora à época) e dos servidores do setor de cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Barra do Piraí mencionados na certidão do colega (evento 40). Assim, encontrei os terrenos na RJ 137, início do trecho da estrada que liga o Município de Barra do Piraí ao Município de Mendes, lado esquerdo da entrada do conjunto residencial Village Francisco Furtado, conhecido na localidade como conjunto Vale do Ipiranga, por estar situado em bairro do mesmo nome. O endereço do residencial é **Rua I, nº 1404, Vale do Ipiranga, Barra do Piraí**. No local, não observei edificações nem pessoas, apenas os terrenos que, em razão da aparente ausência de modificações em relação ao narrado à época da penhora, reavaliei apenas corrigindo monetariamente os valores atribuídos, correção esta pelo IGP-M (FGV) calculado na página do Banco Central do Brasil na internet: **Terreno com área de 9.044,18 m², situado dentro das coordenadas cartográficas indicadas no respectivo registro de imóveis, registrado no Cartório do 1º Ofício de Barra do Piraí livro 2, fls. 156v. matrícula 5630. Referido terreno é plano e situado em área seca, à beira de rodovia estadual, na periferia do perímetro urbano, que reavalio em R\$1.191.000,00 (um milhão, cento e noventa e um mil reais)**. Não localizei os representantes da empresa devedora RD Campos Silva Construções e Participações Ltda. para fins de intimação. Assim, devolvo o r. mandado à superior consideração, aguardando novas determinações. O referido é verdade e dou fé. Barra do Piraí, 10 de novembro de 2025.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do **01º Ofício de Barra do Piraí/RJ** – matriculado sob o nº. **5630**, assim descrito: IMÓVEL: ÁREA 2-B da Fazenda do Pocinho, zona urbana desta cidade e primeiro distrito, desmembrada de maior porção da área 2-A, esta por sua vez desmembrada da área 2 outrora desmembrada da Fazenda do Pocinho, área total de 9.044, 18m², inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 0270-A, de coordenadas N 7.517.868,686 m. e E 625.780,676 m., situado no limite com ÁREA REMANESCENTE DA FAZENDA DO POCINHO, segue com azimute de 161º07'46" e distância de 15,08 m., confrontando neste trecho com ÁREA REMANESCENTE DA FAZENDA DO POCINHO, até o vértice 0270, de coordenadas N 7.517.854,416 m. e E 625.785,553 m.; deste, segue com azimute de 166º58'04" e distância de 31,83 m., confrontando neste trecho com ÁREA REMANESCENTE DA FAZENDA DO POCINHO, até o vértice 0269, de coordenadas N 7.517.823,404 m. e E 625.792,732 m.; deste, segue com azimute de 174º06'39;50" e distância de 29,28 m., confrontando neste trecho com ÁREA REMANESCENTE DA FAZENDA DO POCINHO, até o vértice 0268, de coordenadas N 7.517.794,275 m. e E 625.796,735 m. deste, segue com azimute de 181º42'58" e distância de 30,24 m., confrontando neste trecho com ÁREA REMANESCENTE DA FAZENDA DO POCINHO, até o vértice 0268-A, de coordenadas N 7.517.764,051 m. e E 625.794,829 m.; deste, segue com azimute de 313º41'53" é distância de 20,76 m., confrontando neste trecho com ÁREA 2-A REMANESCENTE, até o vértice 0268- B, de coordenadas N 7.517.778,396 m. e E 625.779,817 m., deste, segue com azimute de 344º 38'00" e distância de 11,41 m., confrontando neste trecho com ÁREA 2-A REMANESCENTE, até o vértice 0268-C, de coordenadas N 7.517.789,393 m. e E 625.776,795 m.; deste, segue com azimute de 269º18'10" e distância de 119,58 m., confrontando neste trecho com ÁREA 2-A REMANESCENTE, até o vértice 0290-A, de coordenadas N 7.517.787,938 m. e E 625.657,226 m ; deste, segue com azimute de 349º 11'31" e distância de 15,91 m., confrontando neste trecho com RUA I DO CONJUNTO HABITACIONAL VALE DO IPIRANGA, até o vértice 0291, de coordenadas N 7.517.803,561 m. e E 625.654,244 m.; deste segue com azimute de 349º10'52" e distância de 16,96 m., confrontando neste trecho com RUA I DO CONJUNTO HABITACIONAL VALE DO IPIRANGA, até o vértice 0292, de coordenadas N



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

7.517.820,221 m. e E 625.651.060 m.; deste, segue com azimute de 355°58'15" e distância de 6,07 m., confrontando neste trecho com RUA I DO CONJUNTO HABITACIONAL VALE DO IPIRANGA, até o vértice 0293, de coordenadas N 7.617.826,272 m. e E 626.650,634 m.; deste, segue com azimute de 8°03'24" e distância de 4,74 m., confrontando neste trecho com RUA I DO CONJUNTO HABITACIONAL VALE DO IPIRANGA, até o vértice 0294, de coordenadas N 7.517.830,961 m. e E 625.651.297 m.; deste, segue com azimute de 17°59'37" e distância de 4,15 m., confrontando neste trecho com RUA I DO CONJUNTO HABITACIONAL VALE DO IPIRANGA, até o vértice 0295, de coordenadas N 7.617.834,909m. e E 625.652,580 m.; deste segue com azimute 39°16'03" e distância de 4,35 m., confrontando neste trecho com RUA I DO CONJUNTO HABITACIONAL VALE DO IPIRANGA, até o vértice 0295-A, de coordenadas N.517.838,273 m. e E 625.655.330 m.; deste, segue com azimute de 78°21'28" e distância de 65,01m., confrontando neste trecho com SERVIDÃO DE AGUAS PLUVIAIS, até o vértice 0295-B, de coordenadas N 7.517 849,375 m, e E 626.709,211 m.; deste, segue com azimute de 80°13'31" e distância de 20,06 m., confrontando neste trecho com SERVIDÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS, até o vértice 0295-C, de coordenadas N7.517.852,780m. e E 625.728,978 m.; deste segue azimute 77°13'48" e distância de 21,71 m., confrontado neste trecho com SERVIDÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS, até o vértice 0295-D, de coordenadas N 7.617.857,578 m. e E 625.750,148m.; deste, segue azimute de 72°38'57" e distância de 5,70 m., confrontando neste trecho com SERVIDÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS, até o vértice 0295-E, de coordenadas N 7.617.859,277m. e E 625.755,584 m.; deste, segue com azimute de 71°30'54" e distância de 10,59 m., confrontando neste trecho com SERVIDÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS, até o vértice 295-F, de coordenadas N 7.517.862,633 m. e E 625.765,626 m., deste, segue com azimute de 68°06'34" e distância de 5,68m., confrontando neste trecho com SERVIDÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS, até o vértice 0295-G, de coordenada N 7.517.664,752 m. e E 625.770,893 m., deste, segue com azimute de 68°05'34" e distância de 10,54 m., confrontando neste trecho com SERVIDÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS, até o vértice 0270-A, de coordenadas N 7.517.668,686 m. e E 625.760,676 m ; ponto inicial da descrição deste perímetro. PROPRIETÁRIOS: HOTEL FAZENDA DO POCINHO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.779.172/0001-90, com sede à Estrada Barra do Pirai - Mendes s/nº, na cidade de Vassouras - RJ. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-T, fls 010, Matrícula nº 3601 do RGI do 1º Ofício local, com posteriores desmembramentos averbados sob o nºs AV-7 e AV-9 da Matrícula 545, retro mencionada. R-2 M 5630 - Compra e Venda: Peta Escritura lavrada em 09.06 2014, no Livro 060, fls. 032/034 das Notas do 1º Ofício local, o Proprietário, retro qualificado VENDEU o imóvel objeto da presente Matrícula à RD CAMPOS SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, constituída sob a forma de Sociedade Empresária Limitada, com sede na Rua Alberto Cavalcanti, nº 480, sala, 203, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro -RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.212.143/0001-43, e registro na JUCERJA sob NIRE 33.2.0728193-6, pelo valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). R-3.M 5630 – Penhora: A vista do Auto de Penhora e Avaliação lavrado em 11.11.2021 constante do Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação — nº 510006216503 expedido pela 4ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro em 06.10.2021 extraído da Execução Fiscal nº 157804-03.2016.4.02 5101/RJ. Exequente: União-Fazenda Nacional. Executado: RD Campos Silva Construções e Participações LTDA, fica registrada a PENHORA do imóvel objeto da presente Matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 669.061,37 (seiscentos e sessenta e nove mil sessenta e um reais e trinta e dois centavos), o imóvel foi avaliado em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), não constando em mãos de quem ficou depositado. R4 PENHORA A vista da CERTIDÃO PARA O REGISTRO DE IMÓVEIS, expedido pela 1ª Vara Cível da Comarca de Teresópolis, assinado em 30.07.2021 por Angela Patrícia de Almeida Ferraz, Chefe de Serventia, instruído do TERMO DE PENHORA, assinado pela MMª Juíza em Exercício, Drª. Tassiana da Costa Cabral, datado 25.01.2023, Processo nº 0007170-78.2013.6.19.0061. Exequentes: Daniela Zimbrão Ferreira - CPF 087.243.807-41 e Ana Paula da Silva Gomes - CPF 106.291.317-59. Executado: RD Campos Silva Construções e Participações LTDA - CNPJ 06.212. 143.0001-43, fica Registrada a PENHORA do imóvel objeto da presente Matrícula (CNM), para garantia da execução da dívida no valor de R\$ 27.976,36 (vinte e sete mil novecentos e setenta e seis reais e trinta e seis centavos), ficando nomeado como depositário do bem: RD CAMPOS - SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 06.212.143.0001-43, não constando, do referido Termo, o valor da avaliação do imóvel. R5. PENHORA A vista da CERTIDÃO PARA O REGISTRO DE IMÓVEIS, expedido pela 3ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro, assinado em 20.06 2022, por Pedro E. B. Guimarães, Chefe de Serventia, e do TERMO DE PENHORA, assinado pela MMª Juíza, Drª Renata Gomes Casanova de Oliveira é Castro, em 21.06.2022, Processo nº 0243654-89.2016.8.19.0001. Autor: MAJOFER DE BARRA MANSA COMERCIAL DE AÇO LTDA, Réu RD CAMPOS SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, fica Registrada a PENHORA do imóvel objeto da presente Matrícula (CNM), para garantia da execução da dívida no valor de R\$ 173.847,24 (cento e setenta e três mil oitocentos e quarenta e sete reais e vinte e quatro centavos), ficando nomeado como depositário do bem, o representante legal da empresa executada: CARLOS RODRIGO IECKER DOS SANTOS GOMES, CPF 053.731.777-50, não constando, do referido Termo, o valor da avaliação do imóvel. R.6 PENHORA: Em atenção ao Ofício 817/2023/OF, de 21.11 2023, expedido pela 3ª Vara Cível da Comarca de Teresópolis, Processo: 0011730-63.2013.8.19.0061, Autor EDSON GOMES JOAQUIM QUEIROZ e outro, Réu: RD CAMPOS SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, instruído com o TERMO DE PENHORA, datado 17.01.2023, assinados pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Márcio Olmo Cardoso, fica Registrada a PENHORA do imóvel objeto da presente Matrícula (CNM), para garantia do Valor da Execução: R\$ 62.830,11 (sessenta e dois mil oitocentos e trinta reais e onze centavos), ficando nomeado como depositário do bem o executado: RD CAMPOS SILMCONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, não constando, do referido Termo, o valor da avaliação do imóvel. R.7 PENHORA: A vista da CERTIDÃO PARA O REGISTRO DE IMÓVEIS, expedido pelo Cartório da 6ª Vara Cível -



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Regional da Barra Tijuca, assinada por Martha Rita de Cassia Echeverria Gorberio Caidas — Escrivã, instruída do TERMO DE PENHORA, assinado pela MMª Juíza Titular, Drª, Flavia de Almeida Viveiros de Castro, datados 04.05.2022, extraídos dos Autos Processo: 00366094-93.2015.8.19.0209, Exequete: CERÂMICA ARGIBEM LTDA. EPP - Executado: RD CAMPOS SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. fica Registrada a PENHORA sobre o DIREITO E AÇÃO do imóvel objeto da presente Matrícula (CNM), para garantia da execução da dívida no valor de R\$ 337.626,68 (trezentos e trinta e sete mil seiscentos e vinte seis reais e oitenta e oito centavos), ficando nomeado como depositário do bem: RD CAMPOS SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, não constando, de referido Termo, o valor da avaliação do imóvel. AV-8 INDISPONIBILIDADE: Em atenção ao RELATÓRIO DA CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS, emitido pela CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS - CNIB, Código Hash: d7c2.1303b2bc 4ebed665.4873.04ec.5e3d f211 3806. na forma do Art 247 da Lei 6.015/73 e do Prov. CNJ nº 39 de 25/07/2014, fica AVERBADA, a INDISPONIBILIDADE DO BENS em nome da RD CAMPOS SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA - CNPJ. 06.212.143/0001-43. R-9 PENHORA: A vista do TERMO DE PENHORA, expedido pelo Cartório da 4ª Vara Cível - Regional da Barra da Tijuca, assinada pela MMª Juíza de Titular, Drª Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri, extraído dos Autos do Processo : 0037771-40.2015.8.19.0209, Autor CERÂMICA ARGIBEM LTDA. Réu: RD CAMPOS SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, fica Registrada a PENHORA sobre o imóvel objeto da presente Matrícula (CNM), para garantia da execução da dívida no valor de R\$ 80.436,40 (oitenta mil, quatrocentos e trinta e seis mil reais e quarenta centavos), ficando nomeado como depositário do bem: RD CAMPOS SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, não constando, do referido Termo, o valor da avaliação do imóvel. AV-10 INDISPONIBILIDADE: À vista do RELATÓRIO DE CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS, emitido pela CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS - CNIB em 24.09.2025, Código Hash: n2z408nvit, na forma do Art. 247 da Lei 6.015/73 e do Prov. CNJ nº 39 de 25/07/2014, fica AVERBADA a INDISPONIBILIDADE DOS BENS, em nome de RD CAMPOS SILVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA - CNPJ 06.212.143/0001-43, conforme a Ordem de Indisponibilidade.

- Os débitos de IPTU e taxa de incêndio serão informados até o dia do leilão;

– 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).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, no mesmo prazo do término do Leilão, através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. 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) 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.

- 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, incisos e § do CPC.

- As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

- E para que chegue 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 03 dias do mês de junho do ano de 2026. Eu, Julio Cesar Monteiro Neves. Mat. 01-25524 - Responsável pelo Expediente, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Márcio Olmo Cardoso – Juiz de Direito.