

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Regional da Barra da Tijuca  
Cartório da 07ª Vara Cível  
Av. Luiz Carlos Prestes s/nº - 2º andar – CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.  
Tel. 3385-8836 e-mail: [btj07vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj07vciv@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 Procedimento Comum proposta por ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE BARRA DA TIJUCA em face de ADILSON WAGNER FIRMINO - Processo nº. 0041774-62.2020.8.19.0209, passado na forma abaixo:

O DR. MARCELO NOBRE DE ALMEIDA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **ADILSON WAGNER FIRMINO e DANIELA APARECIDA FERREIRA, na forma do Art. 889 - Inciso I, e § Único do CPC,** de que no dia **22/09/2025** às 12:00 horas, com término às 12:20 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 **24/09/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 890, §único do CPC,** do DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado às fls. 1938 – Termo de Penhora; descrito e avaliado às fls. 1965, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO, NA FORMA ABAIXO:** Ao(s) 28 dias(s) do mês de novembro do ano de 2024, às 11:45, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci/comparecemos na **RUA BUZA FERRAZ, 266, LOTE 07 QUADRA 39 - BARRA DA TIJUCA**, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) Avaliação do imóvel com as especificações e delimitações descritas no 9º RGI, matrícula 333626, área edificada de 681 m2, idade do ano de 2017 e IPTU com inscrição número 3.115.826-4. Imóvel amplo, com área externa de lazer e vagas de garagem, situado no Condomínio Alphaville com clube exclusivo, piscinas, spa, salão de festas, salão de jogos, academia, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, bosques e portaria com segurança 24 horas. Está localizado próximo de colégios, hospitais, centro comercial, shopping centers, supermercados e próximo aos acessos para Avenida das Américas e Avenida Airton Senna. Considerando a localização, área, idade, conservação aparente do imóvel, padrão de qualidade e valor de mercado atual, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 7.000.000,00**(Sete milhões de reais). Equivalente a 1.542,767,7252 Ufirs, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 7.328.610,00** (Sete milhões, trezentos e vinte oito mil, seiscentos e dez reais). Observação: **Avaliação realizada de forma indireta, em razão do imóvel ser alugado e não ter sido autorizada a entrada pela funcionária da residência.**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis - matriculado sob o nº 333.626, descrito como: IMÓVEL Lote 07 da Quadra 39 do PAL 47.103, constando no ato **R.09 PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Em favor de ADILSON WAGNER FIRMINO, tabelião, identidade SSP/SP 23539492-0, CPF 132.477.688-90 e sua mulher DANIELA APARECIDA FERREIRA FIRMINO, comerciante, identidade SSP/SP 32887123-0, CPF 275.990.298-69, brasileiros casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade. RJ, 16/10/2013; **R. 10 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação. RJ, 28/11/2024; **AV- 11 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos da ação oriunda da 2ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre – MG – Processo nº 00107790620235030129 - Protocolo nº 202409.2721.03609033-IA-940. RJ, 26/06/2025;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3115826-4. Área de 681m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2011 a 2019; 2022 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 451.899,05**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 5094763-9, apresenta débito nos exercícios de 2019 a 2021; 2023 e 2024, perfazendo o total de **R\$ 644,9**, mais os acréscimos legais.

– 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](http://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](http://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.

- 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.

- A título de esclarecimentos, o **Art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, 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, suprindo 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.

- 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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 01 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Lívia Guimarães Stelmann – Chefe da Serventia - Matr. 01/30617, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Marcelo Nobre da Nóbrega – Juiz de Direito.