



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 01ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.
Tel.: 3385-8700 E-mail: btj01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE 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 de Execução de Título extrajudicial proposta por **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE SANTA MÔNICA SUL RESIDENCIAIS** em face de **PAULO CESAR DO PAÇO MATTOSO MAIA e MARIA CELIA GARCIA DUARTE MATTOSO MAIA - Processo nº. 0027281-66.2009.8.19.0209**, passado na forma baixo:

O DR ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **PAULO CESAR DO PAÇO MATTOSO MAIA** e s/m **MARIA CÉLIA GARCIA DUARTE MATTOSO MAIA**, e na qualidade de coproprietários ZORAIDE MILOSKI GRACIA DUARTE; JOÃO PEDRO MILOSKI GRACIA DUARTE; PATRÍCIA DE BRITTO PEREIRA GARCIA DUARTE; FERNANDA BRITO PEREIRA GARCIA DUARTE ARENZ e JILL GUIMARÃES GARCIA DUARTE, **na forma do Art. 889 - Inciso I e II do CPC**, de que no dia **26/08/2026** a partir das 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., apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28/08/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 1011 (Termo da Penhora); descrito e avaliado por precatória às fls. 1.058/1102, homologada a avaliação às fls. 1109, como segue:

AUTO DE AVALIAÇÃO: Terreno de 4.497,50m² (escritura) ou 4.512m² (espelho IPTU), situado na **Rua Vereador José Alves Pegas, 667/687, Ipiabas, Barra do Piraí**, contando com as seguintes edificações: 1- casa principal, constituída de três quartos, sendo uma suíte, sala, copa/cozinha, dispensa e varanda; 2- área de lazer com um quarto e banheiro; 3- Piscina; 4- Casa de Caseiro, constituída de dois quartos, sala cozinha, banheiro e varanda pequena; 5- Garagem para três carros e dois canis; 6- uma suíte situada próximo à casa principal; 7- dois quartos para depósito de ferramentas e dispensa, conforme fotos em anexo. **DA VISTORIA DO IMÓVEL:** Verifica-se que o imóvel está situado numa das principais ruas do Distrito de Ipiabas, de fácil acesso, próximo do Centro comercial, de escolas, posto de saúde, ônibus circular, posto de gasolina, comércios diversos, encontrando-se em bom estado de uso e conservação. **DA AVALIAÇÃO: Avalio previamente o imóvel objeto da presente avaliação em R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).**

Conforme certidão expedida pelo Cartório do **3º Ofício de Registro de Imóveis de Barra do Piraí – matriculado sob o nº. 5.173**, assim descrito: ÁREA DE TERRAS, situada na Rua Vereador José Alves Pêgas, em Ipiabas, 5º distrito deste Município, zona urbana, com 4.497,50m², cujas características são as seguintes: CASA 667: em ruínas, coberta de telhas canal, assoalhada, três quartos, duas salas e cozinha; CASA 687: residencial, constituída de varanda, sala, três quartos, dois banheiros, cozinha e área de serviço. Uma porta e duas janelas de frente. Piso cerâmico. Cobertura de telhas canal. Acabamento padrão médio. **PROPRIETÁRIOS:** MARIA CELIA GARCIA DUARTE MATTOSO MAIA, PAULO CESAR DO PAÇO MATTOSO MAIA, JOSÉ AUGUSTO GARCIA DUARTE, PATRÍCIA DE BRITTO PEREIRA GARCIA DUARTE, FERNANDA DE BRITTO PEREIRA GARCIA DUARTE ARENZ, JILL GUIMARÃES GARCIA DUARTE e PEDRO MILOSKI GARCIA DUARTE. **R-1 DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO:** À vista da Escritura de Doação com Reserva de Usufruto Vitalício, lavrada em 21/10/2003, às fls. 127/128, Livro nº 140, prenotada em 08/03/2006 sob o nº 15.248 do Livro 1-C, fica registrado que os proprietários ALCEU DE CASTRO GARCIA DUARTE e sua mulher MARIA APARECIDA MULLER GARCIA DUARTE doaram o imóvel objeto da presente matrícula a seus filhos MARIA CELIA GARCIA DUARTE MATTOSO MAIA, PAULO CESAR DO PAÇO MATTOSO MAIA e JOSÉ AUGUSTO GARCIA DUARTE, pelo valor de



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

R\$40.000,00, ficando reservado para os doadores o USUFRUTO VITALÍCIO sobre o imóvel doado, passando, com a morte de um dos usufrutuários, a totalidade do usufruto ao sobrevivente. Barra do Piraí, 14 de março de 2006. **AV-2 BAIXA DE USUFRUTO:** À vista da solicitação apresentada por LIVIA GUIMARÃES LEITE PINTO SANTANA, prenotada sob o nº 23.615, fica averbada a baixa do usufruto referente ao R-1 da presente matrícula, em virtude do falecimento dos usufrutuários ALCEU DE CASTRO GARCIA DUARTE, falecido em 16/03/2015, e MARIA APARECIDA MULLER GARCIA DUARTE, falecida em 30/05/2015. Barra do Piraí, 09 de outubro de 2023. **R-3 PARTILHA:** À vista do Formal de Partilha expedido pelo Cartório da 2ª Vara Cível da Comarca de Petrópolis/RJ, datado de 05/02/2020, extraído dos autos do inventário dos bens deixados pelo falecimento de JOSÉ AUGUSTO GARCIA DUARTE, fica registrado que, por sentença proferida em 19/07/2019, foi partilhado seu percentual de 50% do imóvel aqui matriculado e cadastrado na Prefeitura sob nº 343250 e caberá 1/5 (um quinto) à viúva herdeira ZORAIDE MILOSKI GARCIA DUARTE e 1/5 (um quinto) para cada um dos herdeiros, seus filhos PATRÍCIA DE BRITTO PEREIRA GARCIA DUARTE, FERNANDA DE BRITTO PEREIRA GARCIA DUARTE ARENZ, JILL GUIMARÃES GARCIA DUARTE e PEDRO MILOSK GARCIA DUARTE. Valor declarado: R\$800.000,00, sobre base de cálculo de R\$200.000,00. Barra do Piraí, 09 de outubro de 2023. **R-4 PENHORA:** Por força do Termo de Penhora expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Barra do Piraí/RJ, referente ao Processo nº 0027281-66.2009.8.19.0209 (2009.209-027989-4), de 22/01/2025, subscrito pelo Exmo. Dr. Juiz de Direito Arthur Eduardo Magalhães Ferreira, nos autos da ação requerida por AMIGOS DE SANTA MÔNICA SUL RESIDENCIAIS, CNPJ nº 30.125.926/0001-74, em face de PAULO CESAR DO PAÇO MATTOSO MAIA, CPF nº 098.088.687-20, e MARIA CÉLIA GARCIA DUARTE MATTOSO MAIA, CPF nº 550.938.927-34, fica registrada a PENHORA DE 50% DO IMÓVEL objeto desta matrícula, de propriedade dos executados, para garantia da execução no valor de R\$17.116,49. Nomeado o próprio executado depositário do bem. Barra do Piraí, 19 de maio de 2025.

– Inscrito na Prefeitura de Barra do Piraí sob o nº. 343250. **Área de 4.497,50 m².**

- Não apresenta débitos de IPTU inscritos em dívida ativa.

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. 1842912-6, débitos de 2021 a 2025, no valor de R\$ 1.177,07.

- 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 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, o pagamento será à vista, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão à Leiloeira, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

- 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 suprimido, 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, suprimido 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, 12 dias do mês de agosto do ano de 2026. Eu, Bianca Orosco Bullaty - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18828, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Arthur Eduardo Magalhães Ferreira – Juiz de Direito.