

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional da Barra da Tijuca

Cartório da 04ª 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: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, 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 Procedimento Comum - Despesas Condominiais proposta pelo CONDOMÍNIO LOTEAMENTO VILLAGE DAS PEDRAS em face do ESPÓLIO DE LUIZ ROBERTO VASCONCELOS ROCHA - Processo nº. 0010089-42.2017.8.19.0209, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE LUIZ RIBEIRO VASCONCELOS ROCHA, na pessoa de sua Inventariante LÚCIA DE CASTRO MARTINS RIBEIRO, HERDEIROS E/OU SUCESSORES, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §único do CPC**, de que no dia **24/11/2025** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, 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, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27/11/2025**, 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 as fls. 462 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 467, homologada às fls. 487, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) PROCEDI à AVALIAÇÃO DIRETA DO IMÓVEL SITO NA ESTRADA DE JACAREPAGUÁ 2176 - CASA 214 (atual RUA REDENÇÃO DA SERRA)**, idade do imóvel 1978, casa estilo colonial com muro natural verde apoiado em aramado, portões de madeira de acesso, telhado em cerâmica, fundos com piscina com piso em pedra, e churrasqueira com revestimento cerâmica e piso pedra, casa de dois pavimentos, sendo o superior salão pintado de cor azul, com bancada com pia tipo barzinho, piso de cerâmica com detalhes em, janelões de esquadria em madeira, 03 quartos: uma suíte com saleta, banheiro em piso e paredes cerâmica escura com desenho marmorizado, sem blindex; segundo quarto tipo escritório, terceiro com banheiro anexo, cor lilás, sem blindex; Piso inferior, acesso com escada de madeira com detalhes florais no frontispício, com corrimão em madeira, varanda envidraçada, fechada, com piso de pedra, salão piso em losango, cerâmica bege, 01 cozinha pintada de verde, piso cerâmica 10 por 10 cinza, área de serviço com um quartinho, banheiro e lavanderia inserido com condomínio que tem um clube com piscina e quadra, próximo as comunidades da Muzema e Rio das Pedras, estrada sujeito a alargamentos, avaliado em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Equivalente a 220.395,3893 Ufir's, que nada data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 1.047.054,00 (Um milhão, quarenta e sete mil, cinquenta e quatro reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 5807, assim descrito: Rua Projetada C, esquina com a rua A, lote 9 quadra II, P.A 30.729, destinado a construção da casa nº. 214 pela rua A e a fração de 1/59 dos lotes em condomínio de nº 5 da quadra I, 28 da quadra I, 37 da quadra I, 2 da quadra III, 3 da quadra III e 2 do P. A. 31.316 – Freguesia de Jacarepaguá, constando no ato; **AV – 3 CONSTRUÇÃO**: Fica averbada a construção do imóvel, tendo sido o Habite-se concedido 09.02.1976. RJ, 14/06/1976; **AV.14 RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO**: Consta deste Ofício que a **Rua Redenção da Serra**, reconhecida pelo Decreto nº. 510 de 10/08/76. RJ, 24/06/1997; **R. 15 COMPRA E VENDA**: Em favor de Luiz Roberto Vasconcelos Rocha, brasileiro, separado consensualmente, economista, residente nesta cidade. RJ, 24/06/1997; **AV. 18 NOVA IDENTIDADE**: Portador da carteira de identidade nº 1971710-7 IFP, emitida em 26/08/1981. RJ, 10/10/1997; **AV. 19 BEM DE FAMÍLIA**: Conforme escritura de 25.07.1997, do 18º Ofício, fls. 52 do livro 6101, feita por Luiz Roberto Vasconcelos Rocha. RJ, 05/12/1997; **R.20 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 2002.120.006368-8, para garantia da dívida de R\$ 284,57. RJ, 16/10/2003; **R.21 PENHORA EM 2º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 2003.120.072682-5, para garantia da dívida de R\$ 161,91. RJ, 07/12/2005; **R.23 PENHORA EM 3º GRAU**: Juízo da 67ª Vara do Trabalho/RJ – Processo nº. 0011151-16.2014.5.01.0067, para garantia da dívida de R\$ 9.317,47. RJ, 26/10/2015; **R.24 PENHORA EM 4º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 0207588-47.2015.8.19.0001, para garantia da dívida de R\$ 21.888,66. RJ, 14/06/2021;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.237696-8. Área edificada de 361m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 164.790,22**, mais os acréscimos legais.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 508501-4, possui débito no exercício de 2019 a 2023, perfazendo o total de **R\$ 1.522,67**.
- Fls. 543/544, débito da ação = **R\$ 492.174,39**, que será atualizada na data do pregão.
- 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 (artigo 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% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, 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, com a complementação, 70% restantes 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 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 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 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.

- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 30% (trinta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (04ª Vara Cível – Regional da Barra da Tijuca) junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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 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, 02 de outubro de 2025. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri – Juíza de Direito.