



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, e INTIMAÇÃO com prazo de 20 (vinte) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação Indenizatória proposta por **VICENTE GROSSI SOBRINHO E ELOÁ CARNEIRO DE CARVALHO** em face de **CÁSSIA REGINA DE BARROS e IRAN DE BARROS - Processo nº. 0031679-12.2016.8.19.0209**, passado na forma abaixo:

A DRA ADRIANA ANGELI DE ARAUJO DE AZEVEDO MAIA - Juiz Tabelar da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **CÁSSIA REGINA DE BARROS e IRAN DE BARROS, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §Único do CPC**, de que no dia **15/10/2026** a partir das 12:20 horas, com término às 12:40 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 **20/10/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado as fls. 247 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 434, homologada a avaliação às fls. 447, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo:** Ao(s) 11 dia(s) do mês de 12 do ano de 2025, às 11:00, em cumprimento do Mandado de avaliação compareci/comparecemos **ESTRADA DOS BANDEIRANTES 8591, SALA 259, NA FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ/RJ** onde, após preenchidas as formalidades legais, considerando o resultado da comparação de venda das salas comerciais do Shopping Map Band, pesquisado em sites de venda e corretores da região. Informo que a sala comercial oferece ótimas condições de infraestrutura urbana e acesso fácil a vias importantes de Jacarepaguá e Barra olímpica, estando muito próximo ao Riocentro, supermercados, escolas, creches, farmácias, centros de entretenimento e outros shoppings. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. **PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) a avaliação da sala comercial de 22,26 metros de forma indireta no valor de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro – matriculado sob o nº. 393.953, CNM nº 089425.2.0393953-72, assim descrito: sala 259 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 8591, na Freguesia de Jacarepaguá, com a correspondente fração de 0,00170 do respectivo terreno. **PROPRIETÁRIOS:** Vicente Grossi Sobrinho, militar, identidade MD/RJ nº 019985351-6, CPF nº 449.479.257-87, e sua mulher Eloá Carneiro Carvalho, advogada, identidade OAB/RJ nº 162264, CPF nº 857.802.277-72, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes nesta cidade. **R-5 COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 20/03/2013 do 21º Ofício, livro 3333, fl. 102, prenotada em 15/08/2013 com o nº 1399459 à fl. 227 do livro 1-IB, fica registrada a compra e venda do imóvel feita por SPE Band Empreendimento Imobiliário Ltda. em favor de Vicente Grossi Sobrinho e sua mulher Eloá Carneiro Carvalho, pelo preço de R\$ 136.876,32. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$ 177.000,00. Os adquirentes declararam ciência da hipoteca averbada sob o nº 3. Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2013. **R-12 PENHORA EM 1º GRAU DOS DIREITOS À COMPRA:** oriunda da mencionada ação para garantia da dívida no valor de R\$ 128.217,92.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3221276-3. Área edificada de 23 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2014 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 19.622,81**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. **4266900-2**, possui débitos de 2022 a 2025, no valor de **R\$ 479,62**, 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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.

- 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 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 25% 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 VC – 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.

- 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

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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, suprimindo 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, aos 18 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Adriana Angeli de Araujo de Azevedo Maia – Juiz Tabelar.