

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Regional da Barra da Tijuca  
Cartório da 06ª Vara Cível  
Av. Luiz Carlos Prestes s/nº - 2º andar – CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.  
Tel. 3385-8817 e-mail: [btj06vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj06vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 20(vinte) 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 proposta por RAFAEL SIMÕES DA LUZ e CRISTINA AWI em face de JONNY SHOGO TAKAHASHI - Processo nº. 0003676-91.2009.8.19.0209, passado na forma abaixo:

O DR. FLÁVIO PIMENTEL DE LEMOS FILHO - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **JONNY SHOGO TAKAHASHI, VÂNIA FIRMA ALVES TAKAHASHI, na qualidade de cônjuge/coproprietária, na forma do Art. 889 - Inciso I, II do CPC,** de que no dia **21/07/2025** às 13:00, 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 **23/07/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 890, §único do CPC**, o imóvel penhorado, descrito e avaliado às fls. 977; homologada às fls. 1002, assim descrito:

- **AUTO DE Avaliação Indireta, na forma abaixo:** Ao(s) 12 dia(s) do mês de setembro do ano de 2024, às 11:30, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci/comparecemos **AVENIDA JARDINS DE SANTA MÔNICA, Nº 100 BLOCO 05 APTO 304**, onde, após preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI/PROCEDEMOS AO(A)** a avaliação do imóvel com as especificações e delimitações descritas na matrícula nº 315793 do 9º RGI, com IPTU de inscrição nº 3153119-7, contando com área edificada de 234 m2, idade do ano de 2010, posição fundos. Composto de sala ampla, varanda, banheiro social, quatro suítes, cozinha, área de serviço, dependências de empregado e 03 vagas de garagem. Imóvel situado no **Condomínio Santa Mônica Jardins**, provido de portarias 24 h, recepção, salão de festas, playground, piscinas, quadras de Tênis, quadras poliesportivas e clube com piscina aquecida, academia e opções de lazer. Está localizado próximo de escolas, hospitais, Shopping Centers, supermercados, farmácias, restaurantes e pontos de ônibus e BRT. Considerando a localização, área, idade, conservação aparente do imóvel, padrão de qualidade e o valor de mercado atual, avalio o imóvel em R\$3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), que atualizado nesta data pela UFIR de 2025 (R\$ 4,7508), **perfaz o valor de R\$ 3.351.000,00 (três milhões, trezentos e cinquenta e um mil reais)**. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé. Observação: Avaliação realizada com auxílio da Senhora Cassia Regina, funcionária da administração do Condomínio.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis - matriculado sob o nº 315793, descrito como: Apartamento 304 do Bloco 05 do prédio em construção situado na Avenida Jardins de Santa Mônica, nº 100, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 3 vagas de garagem situadas indistintamente no subsolo comum dos blocos 3, 4 e 5 e correspondente fração ideal de 0,00265 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46847, constando no ato **R. 7 COMPRA E VENDA**: Em favor de JONNY SHOGO TAKAHASHI, médico, identidade CRM/RJ 5251419-2, cpf 049.686.338-07 e sua mulher VANNIA FIRMO ALVES TAKAHASHI, advogada, identidade OAB/RJ 77044, CPF 508.282.407-44, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens. RJ, 13/02/2009; **AV. 10 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 29.05.09. RJ, 31/07/2009; **AV 16 – AÇÃO DE EXECUÇÃO**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 21/03/2022;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3153119-7. Área de 234 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel não apresenta débito de IPTU.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 3609449-8 não apresenta débito.

- Caso haja algum débito de condomínio, este será informado no dia 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](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 suprimido, 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, suprimido 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.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 17 dias do mês de junho do ano de 2025. Eu, Martha Rita de Cassia Echeverria Gorberio Caldas - Escrivão - Matr. 01/25923, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Flávio Pimentel de Lemos Filho – Juiz de Direito.