



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Excelentíssima Senhora Doutora **Andreia Florencio Berto**, Juíza de Direito da 07ª Vara de Cível da Regional de Jacarepaguá da Comarca da Capital/RJ no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores do imóvel, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial www.leiloesja.com.br, o bem penhorado conforme avaliação indireta de fls., 313/314.

Processo de nº: 0043157-17.2016.8.19.0209

Exequente: Saulo Mendonça Ribeiro Filho

Exequente: Sabrina Da Mata Machado Ribeiro

Exequente: Marcelo Sandro Mendes Da Silva

Exequente: Paula Martinelli Dos Santos Mendes Da Silva

Executado: Ricardo Gaudie Ley Castro

Interessado: Luiz Gonzaga De Souza Freitas

Interessado: Maria Laura Bueno De Freitas

• DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO:

O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **17 de março de 2026, a partir das 13h00min, para o primeiro Leilão Eletrônico**, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **24 de março de 2026, a partir das 13h00min, para o segundo Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído na avaliação, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil.

• DA CONDUTORA DO LEILÃO:



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Juliana Araújo, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 238 e devidamente credenciada perante o E. TJRJ.

• **DOS LANCES:**

Os lances para pagamento à vista serão ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usurário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apreçoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “Auditório” do Portal www.leiloesja.com.br de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

• **DO OBJETO:**

Laudo de Avaliação Indireta fls., 313/314: No dia 30 de maio de 2023, às 08h00, o Oficial de Justiça, em cumprimento ao mandado de avaliação, compareceu ao endereço indicado como **Estrada de Jacarepaguá, nº 1920-B**, localidade situada entre as comunidades do Rio das Pedras e Muzema, em área de aclive e com predominância de vegetação. No local, verificou-se terreno com área aproximada de 4.000 m², sem delimitação precisa de início e término por ausência de instrumentos de medição. O acesso se dá por via parcialmente pavimentada, com portões metálicos de acesso para pedestres e veículos. Observou-se a existência de algumas construções em fase de acabamento e obras em andamento, bem como benfeitorias consistentes em pavimentação parcial, postes de iluminação e muros laterais. **A diligência foi acompanhada pelo Sr. Rogério da Mata Machado, que se identificou como genitor e procurador da Sra. Sabrina da Mata Machado, e informou tratar-se de loteamento irregular, com dois acessos distintos: 1920-A e 1920-B, anteriormente identificado sob o número 5171 da Estrada de Jacarepaguá.** Conforme apurado, o terreno encontra-se em região de instabilidade urbana, em razão de disputas territoriais entre facções



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

criminosas e da ausência de infraestrutura adequada por parte do Poder Público, fatores que impactam negativamente na valorização imobiliária da área. O Oficial de Justiça também constatou, por informações locais, que os lotes existentes foram comercializados pela parte Ré, sem individualização registral junto ao RGI, sendo que o lote nº 08, objeto da presente execução, possui edificações pertencentes a terceiros, em parte ocupadas e em parte em construção.

Diante da complexidade da área e da impossibilidade de aferição exata da metragem com os meios disponíveis, o perito estimou o valor do imóvel em **R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)**, considerando a extensão aproximada de 4.000 m², as benfeitorias observadas, o acesso parcialmente pavimentado e as condições socioeconômicas e urbanísticas locais.

- **DOS ÔNUS:**

Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 256.101 em nome de Luiz Gonzaga de Sousa Freitas e Maria Laura Bueno de Freitas. Consta na referida certidão de ônus reais: **R-04 – Penhora de direitos oriunda do presente feito**. O imóvel de inscrição cadastral na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 0287510-2 possui aproximadamente R\$393.832,95 de débitos de **IPTU** – Certidão expedida no dia 04.11.2025. O valor da execução atualizado é de R\$1.699.378,59 (Um milhão, seiscentos e noventa e nove mil, trezentos e setenta e oito reais e cinquenta e nove centavos).

A venda se dará livre e desembaraçada com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, devendo ser observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC. As certidões previstas no art. 255, XIX, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Judicial, estão acostadas nos autos e fazem parte integrante do edital.

- **DA ARREMATAÇÃO:**

Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado (em até 24 horas), com a



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

complementação no prazo de até 15 (quinze) dias. O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil e enviada para o e-mail da leiloeira, sem prejuízo da sua comprovação nos autos pelo arrematante. Sobre o valor da arrematação fica arbitrada a comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail. Fica autorizada a Leiloeira a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. Em caso de adjudicação, acordo ou remição da execução, após a publicação deste edital, fica arbitrada a comissão da leiloeira em 2% (dois por cento). Na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação, fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento), com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

- **DO PARCELAMENTO:**

Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito **nos autos** com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. Será de responsabilidade do arrematante emitir mensalmente a guia de pagamento parcelado e fazer sua comprovação nos autos.

- **DAS CONDIÇÕES GERAIS:**

O bem será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, sendo de responsabilidade exclusiva dos interessados a verificação prévia de suas condições atuais e características. O imóvel poderá ser excluído do leilão a qualquer momento e sem necessidade de prévia comunicação. Os interessados deverão averiguar previamente eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, especialmente quanto ao uso do solo, zoneamento e demais obrigações legais aplicáveis, as quais deverão ser respeitadas integralmente pelo arrematante. Todos os ônus inerentes



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

à transferência da propriedade correrão por conta do arrematante. Caso não haja expediente forense no dia do leilão, este será automaticamente realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, sem necessidade de nova publicação do edital. A parte que desejar exercer o **direito de preferência** deverá manifestar sua intenção nos autos do processo e, adicionalmente, comunicar a leiloeira pelo e-mail [contato@leiloesja.com.br](mailto: contato@leiloesja.com.br), com antecedência mínima de 24 horas antes da realização do leilão. Independentemente da modalidade do leilão, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil (CPC), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável após a assinatura do auto pelo juiz, arrematante e leiloeira, ainda que embargos venham a ser julgados procedentes posteriormente. Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser obtidos pelo e-mail: [contato@leiloesja.com.br](mailto: contato@leiloesja.com.br). Caso haja omissões, erros materiais ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do edital, estes serão devidamente informados no auditório virtual, não podendo o interessado alegar desconhecimento ou prejuízo em razão disso. Por fim, fica expressamente consignado que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou tentar afastar concorrente ou licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, caracteriza crime de violência ou fraude em arrematação judicial, conforme dispõe o artigo 358 do Código Penal.

- **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site da leiloeira www.leiloesja.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, nos termos do art. 887 § 2º do CPC. Dado e passado na cidade de Rio de Janeiro/RJ, em vinte de janeiro de dois mil e vinte e seis, eu, **Andreia Florencio Berto**, Juíza de Direito da 07ª Vara de Cível da Regional de Jacarepaguá da Comarca da Capital/RJ, o fiz digitar e subscrevo.