



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

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

Excelentíssima Senhora Doutora **Meissa Pires Vilela**, Juíza em Exercício da 3ª Vara Cível da Regional de Leopoldina 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 id 481.

Processo de nº: 0014012-39.2018.8.19.0210

Autor: Espólio De Nair Berg Da Cunha

Inventariante: Luiz Carlos Berg Da Cunha

Autor: Espólio De Joaquim Rodrigues

Inventariante: Leila Berg Rodrigues

Autor: Leila Berg Rodrigues

Autor: Leiliani Berg Rodrigues

Autor: Levi Berg Rodrigues

Réu: Espólio De Margarida Berg Guiglemeti

Réu: Espólio De Reynaldo Berg Guiglemeti

Representante Legal: Claudete Alonso Guiglemeti

Réu: Espólio De Ricardo Berg Guiglemeti

Representante Legal: Sérgio Eduardo Martins Cardoso

Réu: Espólio De Julieta Berg De Oliveira

Representante Legal: Alexandre Berg Coelho De Oliveira

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

O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões eletrônicos da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **05 de agosto de 2026, a partir das 11h30min, para realização do primeiro leilão**, na modalidade simultânea, presencial e eletrônica, ocasião em que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. O



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

leilão presencial será realizado no Fórum Central da Comarca da Capital, situado na Avenida Erasmo Braga, nº 115, 5º andar, Hall dos Elevadores, Centro, Rio de Janeiro/RJ, concomitantemente à realização do leilão eletrônico por meio do portal www.leiloesja.com.br. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciar-se-á imediatamente o período para lances do 2º leilão, ficando desde já designado o dia **12 de agosto de 2026, a partir das 11h30min, para realização do segundo leilão**, também na modalidade simultânea, presencial e eletrônica, 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:**

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 poderão ser ofertados de forma presencial, no Fórum Central da Comarca da Capital, situado na Avenida Erasmo Braga, nº 115, 5º andar, Hall dos Elevadores, Centro, Rio de Janeiro/RJ, bem como por meio do portal de leilões eletrônicos da Leiloeira Pública Oficial, através do sítio eletrônico www.leiloesja.com.br. Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento em que estiver disponível no portal eletrônico ou iniciada a sessão presencial de leilão, o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance for ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento 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: falha de 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.



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

- **DO OBJETO:**

Conforme laudo de avaliação indireta acostado aos autos no id 481, o bem objeto da presente alienação judicial consiste no imóvel residencial situado na Avenida Brás de Pina nº 727 – fundos, Penha Circular, Rio de Janeiro/RJ, devidamente registrado no 8º Ofício de Registro de Imóveis da Capital sob a matrícula nº 230.888 e inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 1.527.161-2. Trata-se de imóvel residencial do tipo casa, com aproximadamente 175 m² de área edificada, possuindo acesso através de corredor estreito, conforme descrições constantes do laudo e da matrícula imobiliária. O imóvel está localizado em região servida por comércio local, transporte público e infraestrutura urbana básica, incluindo pavimentação, abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e demais serviços essenciais. Conforme avaliação indireta realizada pelo Sr. Oficial de Justiça, e considerando características do imóvel, localização, área construída, estado aparente de conservação e valores praticados no mercado imobiliário da região, foi atribuído ao bem o valor de **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**.

- **DOS ÔNUS:**

Conforme certidão expedida pelo 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 230.888. Consta na referida matrícula: AV-1 – unificação das matrículas anteriormente individualizadas; R-2 – registro de transmissão da fração ideal do imóvel aos coproprietários, em decorrência de formal de partilha extraído dos autos do processo nº 2001.001.081212-0. O imóvel objeto da presente alienação corresponde à unidade residencial situada nos fundos do endereço Avenida Brás de Pina nº 727, Penha Circular, Rio de Janeiro/RJ. O imóvel encontra-se inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 1.527.161-2, não havendo débitos inscritos em dívida ativa até a emissão da certidão fiscal apresentada, constando cotas de IPTU do exercício de 2026 no valor aproximado de R\$ 580,20. Consta, ainda, certidão negativa expedida pelo FUNESBOM, inexistindo débitos relativos à Taxa de Incêndio até a presente data.

As certidões, matrícula imobiliária e demais documentos que instruem o presente edital encontram-se acostados aos autos e integram a presente alienação judicial para todos os fins. Caberá aos interessados proceder previamente à análise da documentação disponibilizada, especialmente da matrícula do imóvel e seus respectivos registros, averbações e ônus, competindo-lhes interpretar o conteúdo dos documentos e adotar as cautelas que entenderem necessárias antes da oferta de lances.



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

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 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



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

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 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, 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 irrevogável 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. 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. A leiloeira fica desde já desobrigada de proceder à leitura do presente edital, presumindo-se de conhecimento de todos os interessados. A leiloeira pública oficial não se enquadra nas condições de fornecedora, intermediária, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, concertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ. A Leiloeira Oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado constituir advogado para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do CPC.

- **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 do Rio de Janeiro/RJ, três de junho de dois mil e vinte e seis, eu, **Meissa Pires Vilela**, Juíza em Exercício da 3ª Vara Cível da Regional de Leopoldina da Comarca da Capital/RJ, o fiz digitar e subscrevo.