



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DO PRIMEIRO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA**  
Avenida Luís Carlos Prestes, s/nº, 1º Andar, Barra da Tijuca, RJ.  
Telefone: 3385-8739  
E-mail: [btj01jeciv@tjrj.jus.br](mailto:btj01jeciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à EFER CONSTRUÇÕES ASSOCIADOS LTDA, na pessoa de seu representante legal JOSÉ GUILHERME GOMES MASSONI, e este por si, e à FÁTIMA LUCIA FONTAINHA MASSONI, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Indenização (Processo nº 0026532-68.2017.8.19.0209) proposta por JRL SERVIÇOS LTDA-ME contra EFER CONSTRUÇÕES ASSOCIADOS LTDA e JOSÉ GUILHERME GOMES MASSONI, na forma abaixo:

O DR. ALEXANDRE JOSE DA SILVA BARBOSA, Juiz de Direito do Primeiro Juizado Especial Cível, Regional da Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à EFER CONSTRUÇÕES ASSOCIADOS LTDA, na pessoa de seu representante legal JOSÉ GUILHERME GOMES MASSONI, e este por si, e à FÁTIMA LUCIA FONTAINHA MASSONI, na qualidade de Condômina, que no dia **15.06.2026, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17.06.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme fls. 624 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 645 - descrito e avaliado às fls. 926/927 (em 17/08/2025).- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL: No que concerne à qualificação do imóvel, mas precisamente em relação à sua área, utilizei as informações constantes nos documentos que instruem o presente mandado, tais como cópia da escritura que cotinha o nº de inscrição do imóvel, no IPTU, tendo em vista este Oficial de Justiça não dispor de utensílios e equipamentos, nem conhecimentos técnicos, para aferir, pessoalmente, a metragem do mesmo. Imóvel Avaliado: Apartamento de número 201, do Bloco 09, do Condomínio Waterways, situado na Avenida Lúcio Costa, nº 4600, Barra da Tijuca, com inscrição do imóvel no IPTU sob o nº 3.032.409-9, medindo 231m2, sendo do ano de 2004. Características do imóvel: Foi realizada a vistoria no imóvel, no dia 15/08/2025, às 07h40m, acompanhado pelo réu José Guilherme Gomes Massoni, que me franqueou a entrada ao imóvel. Trata-se de um imóvel com 04 quartos, sendo 03 suítes, varandão, sala grande e uma saleta, cozinha, dependência de empregada, com banheiro, lavado, total de 5 banheiros, os pisos são de cerâmica. Considerações: O prédio possui elevadores sociais, churrasqueira, children care, playground, salão de jogos, academia, brinquedoteca, piscina, portaria 24hs, salão de festas, salão de jogos, segurança, sistema de alarme, SPA, estacionamento, vagas para visitantes, câmeras de vigilância, portaria, condomínio com uma localização privilegiada, de frente para a praia da Barra da Tijuca. Avaliação do Imóvel: Levando-se em consideração a pesquisa de mercado, através da obtenção de amostras de imóveis com características equivalentes e localização semelhantes na região, o estado de conservação do mesmo, a infraestrutura da região, a idade do imóvel, bem como o fator fonte (oferta do mercado), com o intuito de obter o valor médio para a venda à vista, e utilizando-se do método comparativo simplificado, AVALIO o imóvel em R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 4.698.535,00 (quatro milhões, seiscentos e noventa e oito mil, quinhentos e trinta e cinco reais).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 251.568, (R-14) em nome de José Guilherme Gomes Massoni casado com Fátima Lucia Fontainha Massoni; constando ainda da referida matrícula: (R-18) – Bem de Família: Pela escritura de 23/01/2019 do 1º Ofício, livro 3572, fl. 044, prenotada em 10/03/2025 com o nº 2250441 à fl. 74 do livro 1-MU, fica registrado como Bem de Família o imóvel, instituído pelos proprietários José Guilherme Gomes Massoni e sua mulher Fátima Lucia Fontainha Massoni, na qualidade de chefes da família; (Av-19) – Indisponibilidade: 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº 01004352420215010056, fica averbada a indisponibilidade do imóvel em face de José Guilherme Gomes Massoni; (Av-20) – Indisponibilidade: 43ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº 01006016120225010043, fica averbada a indisponibilidade do imóvel em face de José Guilherme Gomes Massoni; certificado ainda, que constam lançados no Indicador Pessoal, e na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), Indisponibilidade, em nome de José Guilherme Gomes Massoni, CPF nº 725.481.777-34, em 07/08/2025, com o protocolo nº 202508.0711.04175730-IA-394 (Processo nº 01017427320165010028) da 28ª Vara do Trabalho Rio de Janeiro/RJ.- Cientes os Srs. interessados que às fls. 979 dos autos consta a seguinte decisão: “... A penhora foi deferida à fl. 624, não tendo o executado apresentado qualquer impugnação eficaz que obste o prosseguimento do feito... Todas as suas alegações foram rejeitadas, não tendo ele comprovado tratar-se de bem de família deixando de juntar cópia do seu IR...”.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3032409-9): R\$ 79.863,38 (setenta e nove mil, oitocentos e sessenta e três reais e trinta e oito centavos), referente aos exercícios de 2025 e 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3059905-4): não apresenta débitos; Condomínio: não apresenta débitos conforme informação datada de 29/04/2025.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do

Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.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).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil"; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que às fls. 979 dos autos consta a seguinte decisão: "... *Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante...*" O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br)) 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, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos seis dias do mês de maio de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Beatriz Domingues Nogueira Da Cunha, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Alexandre Jose Da Silva Barbosa - Juiz de Direito.