



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 325/327/329-C, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-1934  
E-mail: [cap48vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap48vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à TEMPERO GOURMET DO BRASIL – EMPRESA DE ALIMENTAÇÃO LTDA, na pessoa de seu representante legal, à CARLOS MORAIS LOPES e à MARIA ISABEL DA ROCHA LOPES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0252718-60.2015.8.19.0001) proposta por JOCKEY CLUB BRASILEIRO contra TEMPERO GOURMET DO BRASIL – EMPRESA DE ALIMENTAÇÃO LTDA, CARLOS MORAIS LOPES e MARIA ISABEL DA ROCHA LOPES, na forma abaixo:

O DR. CARLOS SERGIO DOS SANTOS SARAIVA, Juiz de Direito da Quadragésima Oitava Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à TEMPERO GOURMET DO BRASIL – EMPRESA DE ALIMENTAÇÃO LTDA, na pessoa de seu representante legal, à CARLOS MORAIS LOPES e à MARIA ISABEL DA ROCHA LOPES, que no dia **31.07.2024, às 12hs:00min**, 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 **07.08.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 2725/2726, os “Direitos Aquisitivos” do imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 2019 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 2019, 2037 e 2047 - descrito e avaliado às fls. 2357/2372 (em 21/12/2023).- **LAUDO PERICIAL**: Apuração e constatação do valor do imóvel localizado na Avenida Tim Lopes, nº 255, Bloco 07, Apartamento 610, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. Localização: A Barra da Tijuca é um bairro da Zona Oeste do município do Rio de Janeiro, no Brasil. Tem, como bairros vizinhos, Itanhangá, Camorim, São Conrado, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Curicica e Joá. É um bairro planejado que tem uma mobilidade extraordinária, infraestrutura completa, comércio rico e segurança, além de shopping centers, restaurantes, praia despoluída e os melhores colégios da cidade. A região possui boa malha de transporte público, contemplando diversas linhas de ônibus, incluindo o sistema de BRT (Bus Rapid Transit) que corta o bairro todo e uma estação de metrô. O condomínio em que se situa o referido imóvel é próximo à Avenida das Américas, a principal via da Barra da Tijuca, vizinho a grandes centros comerciais e aos principais shoppings do bairro. Imóvel: O imóvel está situado no Condomínio Le Parc Residencial Resort - Bloco Edifício Place Vendôme, que possui portaria 24hs, segurança, elevador social e de serviço, entrada privativa para carros, área de jardim, playground completo com piscina adulto e infantil, play infantil, SPA, churrasqueira, quadras esportivas, salão de festa e minimercado. Ônus reais escrito na matrícula 300044 e inscrição municipal 88411-8, fl. 2044. Trata-se de uma Cobertura Duplex residencial, em bom estado de conservação, com direito as vagas de garagem, composta da seguinte maneira: 1º Pavimento – sala, quarto, suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço, dependência completa, varanda. 2º Pavimento – suíte, sala de TV, varanda com piscina. Área: Área do IPTU: 208,00m2. Conclusão: O valor atual de venda do imóvel é de: R\$ 3.070.000,00 (três milhões e setenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 3.214.824,02 (três milhões, duzentos e quatorze mil, oitocentos e vinte e quatro reais e dois centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro ao Domínio da União**, encontra-se matriculado sob o nº 300044, em nome de Lance Empreendimentos e Participações S.A (Av-16); constando ainda da referida matrícula: **(R-17) – Penhora**: 50ª Vara Cível/RJ – Processo nº 0032066-35.2017.8.19.0001, Ação movida por Hilda Martins Alves Mota em face de Carlos Morais Lopes e Outros; **(Av-18) – Ação de Execução**: 23ª Vara Cível de São Paulo/SP – Processo nº 1008440-71.2019.8.26.0011, movida por Silveira, Ferraz & Renan Lopes Sociedade de Advogados em face de Carlos Morais Lopes; **(R-19) – Penhora**: 3ª Vara do Trabalho/RJ – Processo nº 0100169-75.2016.5.01.0003, Ação movida por Jonas Santos de Souza em face de Carlos Morais Lopes e Outros; **(R-20) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0306862-42.2019.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; **(R-21) – Penhora**: 8ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ – Processo nº 0101093-30.2016.5.01.0248; **(R-22) – Penhora**: 1ª Vara do Trabalho de Itaboraí/RJ – Processo nº 0100768-28.2016.5.01.0451, movida por Sebastiana de Carvalho Cardoso em face de Carlos Morais Lopes e Outra; **(R-23) – Penhora**: 23ª Vara Cível de São Paulo/SP – Processo nº 1008440-71.2019.8.29.0011, Ação movida por Silveira, Ferraz & Renan Lopes Sociedade de Advogados em face de Carlos Morais Lopes e Outros; **(R-24) – Penhora**: 78ª Vara do Trabalho/RJ – Processo nº 0101185-33.2016.5.01.0078, Ação movida por Nelzimar Alves Maldonado em face de Tempero Gourmet do Brasil Empresa de Alimentação Ltda e Outros; **(R-26) – Penhora**: 2ª Vara do Trabalho de Itaboraí/SP – Processo nº 0101388-40.2016.5.01.0451.- Conforme Escritura de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos, datada de 25/11/2003, acostada às fls. 1999/2002, consta como Outorgante Promitente Vendedora: Lance Empreendimentos e Participações Ltda; e como Outorgados Promissários Compradores: Maria Isabel Rocha Lopes e seu marido Carlos Morais Lopes, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6515/77.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 3088411-8): R\$ 77.453,38 (setenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e trinta e oito centavos),

referente aos exercícios de 2008, 2009, 2015 a 2017, 2022 e 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3411182-3): R\$ 1.268,86 (hum mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023; Condomínio: R\$ 27.632,60 (vinte e sete mil, seiscentos e trinta e dois reais e sessenta centavos), conforme planilha datada de 25/06/2024.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 2725/2726, "... 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 908, do NCPC: 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 CTN...".- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 2725/2726, "... A venda será efetuada à vista. 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 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias 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 NCPC... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), 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 NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante...".- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 2408/2409 o seguinte despacho, "... Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...".- 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezoito dias do mês de julho de 2024.- 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, Simone Sleiman Razuck, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Carlos Sergio dos Santos Saraiva - Juiz de Direito.