



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ**  
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 203, Taquara, RJ.  
Telefone: 2444-8115 / 2444-8116  
E-mail: [jpa07vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa07vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LUIZ FELIPE LUCENA e à MONICA PESSOA BAPTISTA LUCENA, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0053782-94.2017.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL BLUE BUSINESS contra LUIZ FELIPE LUCENA, na forma abaixo:

A DRA. ANDRÉIA FLORÊNCIO BERTO, Juíza de Direito da Sétima Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à LUIZ FELIPE LUCENA e à MONICA PESSOA BAPTISTA LUCENA, na qualidade de Condômina, que no dia **21.10.2025, às 13hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28.10.2025**, 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 termo de penhora às fls. 288 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 275 - descrito e avaliado às fls. 347 (em 22/05/2024).- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**, na forma abaixo: Aos 22 dias do mês 05 do ano de 2024, às 12:00hs, em cumprimento do Mandado de Avaliação Indireta compareci / comparecemos à Av. Geremário Dantas, nº 526 / Sala 403, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à Avaliação Indireta, conforme determinação expressa deste MM Juízo. O imóvel acima discriminado, de matrícula nº 413373, está localizado no Condomínio Comercial Blue Business, composto por lojas no térreo à frente do bloco e salas comerciais, bem como possui auditório, salas de reunião e estacionamento rotativo para clientes. Localizado em área central entre os bairros do Pechincha e Tanque, fica próximo às escolas, mercados, restaurantes, Shopping center, bancos, lotéricas e comércio em geral, além de estar com acesso fácil à linha amarela. O imóvel, conforme documentação acostada, tem 26m2 e uma vaga de garagem em escritura. Com base nas documentações, informações obtidas no local e pesquisas realizadas e analisadas, AVALIO o bem em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 94.234,90 (noventa e quatro mil, duzentos e trinta e quatro reais e noventa centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 413373, **(R-5)** em nome de Luiz Felipe Lucena e sua mulher Monica Pessoa Baptista Lucena, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77; constando ainda da referida matrícula: **(R-6) – Penhora:** 12ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0315086-66.2019.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; **(R-8) – Penhora:** 8ª Vara Federal de Execução Fiscal do RJ – Execução nº 5003730-90.2022.4.02.5101, movida por União – Fazenda Nacional em face de Luiz Felipe Lucena e Outra; **(Av-9) – Indisponibilidade:** Em decorrência do registro 8 de penhora em 3º grau, fica averbada a indisponibilidade de metade do imóvel, de acordo com o Art. 53 § 1º da Lei 8212/91.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 3251533-0): R\$ 20.365,77 (vinte mil, trezentos e sessenta e cinco reais e setenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2015 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5110283-8): R\$ 691,41 (seiscentos e noventa e um reais e quarenta e um centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- **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 pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira ([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 da Leiloeira); 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 arrendimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. 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% à Leiloeira. 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 da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e dois dias do mês de setembro de 2025.- 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, Roberto Marques Fernandes, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)  
Andréia Florêncio Berto - Juíza de Direito.