



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 220, 222 e 224-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2208 / 3133-4425
E-mail: cap11vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0415162-06.2016.8.19.0001) proposta por KELTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra SL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na forma abaixo:

A DRA. LINDALVA SOARES SILVA, Juíza de Direito da Décima Primeira 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 SL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **23.03.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apreendido e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **14.04.2026**, 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, **a cota parte correspondente a 1,7668%** do imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 492 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 483 - descrito e avaliado às fls. 1670/1704 (em 12/09/2025).- LAUDO PERICIAL: O imóvel objeto da avaliação é o terreno situado na Estrada dos Bandeirantes, Lote 1 do PAL. 33.784, localizado a 488,35m depois do KM 29, ZE, Cinco, XVI, R.A, freguesia de Jacarepaguá, devidamente caracterizado na matrícula nº 48.864 do 9º RGI. Destaca-se que o terreno possui em sua totalidade, 1.358.579,68m², sendo que a área objeto da avaliação é apenas 1,7668% dessa área, a qual, é de propriedade da SL Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. O terreno está situado no bairro Vargem Grande, as margens da Estrada dos Bandeirantes, que por sua vez, é um dos principais eixos viários de Jacarepaguá/Zona Oeste, com cerca de 25km, conectando Taquara/Jacarepaguá ao Recreio dos Bandeirantes, sendo que no percurso, atravessa o bairro de Vargem Grande. De acordo com a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro e a lei de zoneamento urbano da cidade, Lei Nº 270 de 16 de janeiro de 2024, a região do imóvel é caracterizada como parte na Zona Residencial Multifamiliar (ZRM2), que é uma zona caracterizada pela predominância do uso residencial multifamiliar, em edificação única no terreno ou em grupamentos, permite algumas atividades de comércio e serviços de apoio e complementaridade ao uso residencial e serviço de apoio social e outra parte na Zona de Conservação Ambiental (ZCA1), zona que corresponde às áreas de proteção integral onde a ocupação é restrita a atividades de apoio, proteção, controle e gestão ambiental estabelecido em Plano de Manejo ou em Ato Legal que regulamente o seu Zoneamento. Além disso, destaca-se que o imóvel está situado na Região Administrativa XXIV (R.A.) e Área de Planejamento 4 (A.P.). Além das características da região, é importante trazer algumas condições limitantes em que o terreno está situado, visto que impacta diretamente na avaliação do imóvel. No presente caso, o terreno não está totalmente livre e desimpedido, pois, conforme verificado in loco e nas documentações, há parte do terreno invadido por terceiros, onde vem se constituindo uma comunidade à beira da Estrada dos Bandeirantes e grande parte do terreno foi atingido pelo Decreto Rio Nº 50.413, de 18/03/2022, o qual, em suma, acrescenta uma camada de proteção ambiental vinculante sobre os Campos de Sernambetiba, com licenciamento mais rigoroso, uso indireto como diretriz e a possibilidade de transferência de potencial para acomodar direitos urbanísticos fora dos trechos mais sensíveis. Destaque-se, também, a APA do Sertão Carioca (Decreto Rio Nº 49.695 de 27/10/2021 + Decreto Rio Nº 50.411 de 18/03/2022), que atinge parte do terreno e impõe condicionantes urbanístico-ambientais para uso da área. Parte do imóvel ainda está dentro do setor G da PEU Vargens (Decreto 48990 de 17/06/2021), que impõe diversas algumas limitações para licenciamento pra construções, bem como do potencial construtivo. Além disso, há outros decretos municipais limitantes, como 50.412 e as vias do PAA 12.777, que também atinge o terreno. Outro ponto que merece destaque é a existência de processos usucapião, reintegração de posse ou manutenção de posse relativos aos terrenos, disputas judiciais essas que podem impactar a área envolvida e, logicamente, impacta na valorização/desvalorização do terreno para efeitos de venda. **CONCLUSÃO**: À vista o exposto, conclui-se que o justo valor de mercado da **cota de 1,7668% do imóvel** objeto deste trabalho para setembro de 2025 é R\$ 743.400,00 (setecentos e quarenta e três mil e quatrocentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 776.197,98 (setecentos e setenta e seis mil, cento e noventa e sete reais e noventa e oito centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, a proporção de 1,7668% do terreno encontra-se matriculado sob o nº 48.864, (Av-45) em nome de SL Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-69) – Ação: 43ª Vara Cível, Ação de Usucapião nº 0003795-90.1992.8.19.0001, movida por Aurelio Ribeiro Claro em face de Ronaldo Luiz Loreto, Marina de Camargo Loreto, Leonildo de Carvalho Loreto e outros.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3043939-2 - totalidade do terreno): R\$ 2.200.505,00 (dois milhões, duzentos mil, quinhentos e cinco reais), referente aos exercícios de 2008, 2023 e 2024.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 1857/1858 o seguinte despacho: "... Os débitos de IPTU se subrogam no valor da

arrematação na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN e o arrematante responde pela integralidade do débito condominial do imóvel, se houver, tendo em conta o caráter propter rem dessa verba...".- 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) 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 consta às fls. 1857/1858 o seguinte despacho: "... Fixo a comissão do leiloeiro em 5% da arrematação, caso esta venha a ser positiva e ainda que haja remissão... Por fim, caso haja interessados em adquirir o referido bem em prestações, tal proposta deverá ser apresentada por escrito nos autos, com a devida antecedência...".- 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) 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 vinte e seis dias do mês de fevereiro de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Vanessa Moraes De Lima Rossi, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lindalva Soares Silva - Juíza de Direito.