Edital publicado no site https://ricartleiloes.com.br em 10/11/26

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

JUSTIÇA FEDERAL — SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO — 2ª VARA FEDERAL

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Processo nº: 5115344-37.2021.4.02.5101
Exequente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF
Representante Legal do Executado: CRIS DO NASCIMENTO CABRAL DE OLIVEIRA (CURADOR)
Representante Legal do Executado: ROSA HELENA WAITE (CURADOR)
Executado: SERGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA (Relativamente Incapaz – art. 4º CC)
Executado: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA.
Executado: BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA

Juiz Federal: MAURO LUIS ROCHA LOPES
Diretora de Secretaria: KELLY MEIRE PEIXOTO MENEZES

FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que no dia **15 de dezembro de 2026, às 15h**, no endereço https://ricartleiloes.com.br, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, matrícula JUCERJA nº 082, será realizado o primeiro leilão judicial eletrônico dos bens descritos abaixo, nos termos do art. 879, II, do CPC, observadas as condições fixadas pelo Juízo. Não havendo licitantes, fica designado o segundo leilão para **17 de dezembro de 2026, às 15h**, no mesmo endereço eletrônico. Lance mínimo do segundo leilão: acima de 50% da avaliação.

BENS IMÓVEIS — RESIDENCIAL VILLA BELLA – Duque de Caxias - RJ

Rua do Recôncavo, nº 50, Taquara - Duque de Caxias/RJ. Registro de Imóveis da 2ª à 4ª Circunscrições (1º e 3º distritos) 3º Ofício de RGI, Duque de Caxias/RJ. O apartamento 402 do Bloco 1 está expressamente excluído deste edital.

Condomínio entregue em novembro de 2017.

Descrição dos imóveis – Os apartamentos abaixo listados são de 02 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro. Possuem o direito de estacionar carro até o limite de vagas.

AVALIAÇÃO: R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) cada imóvel, conforme EV 382 em 24/5/24.

LOTE 01 — APARTAMENTO 103, BLOCO 1

Matrícula nº 39.923; Fração ideal de 0,017045, correspondente à futura construção do apartamento 103, (Térreo), Bloco 01, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 02 — APARTAMENTO 201, BLOCO 1

Matrícula nº 39.921; Fração ideal de 0,013779, correspondente à futura construção do apartamento 201, Bloco 01, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 03 — APARTAMENTO 204, BLOCO 1

Matrícula nº 39.922; Fração ideal de 0,013683, correspondente à futura construção do apartamento 204, Bloco 01, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 04 — APARTAMENTO 205, BLOCO 1

Matrícula nº 39924. Fração ideal de 0,014885, correspondente à futura construção do apartamento 205, Bloco 01, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO

LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 05 — APARTAMENTO 302, BLOCO 1

Matrícula nº 39926. Fração ideal de 0,015181, correspondente à futura construção do apartamento 302, Bloco 01, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 06 — APARTAMENTO 401, BLOCO 1

Matrícula nº 39925. Fração ideal de 0,013779, correspondente à futura construção do apartamento 401, Bloco 01, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 07 — APARTAMENTO 101, BLOCO 2

Matrícula nº 39928. Fração ideal de 0,014170, correspondente à futura construção do apartamento 101, (Térreo), Bloco 02, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses

subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 08 — APARTAMENTO 103, BLOCO 2

Matrícula nº 32140. Fração ideal de 0,016233, correspondente à futura construção do apartamento 103, (Térreo), Bloco 02, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 09 — APARTAMENTO 106, BLOCO 2

Matrícula nº 28429. Fração ideal de 0,0015107, correspondente à futura construção do apartamento 106, (Térreo), Bloco 02, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 10 — APARTAMENTO 201, BLOCO 2

Matrícula nº 39930. Fração ideal de 0,014084, correspondente à futura construção do apartamento 201, Bloco 02, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 11 — APARTAMENTO 202, BLOCO 2

Matrícula nº 39966. Fração ideal de 0,013652, correspondente à futura construção do apartamento 202, Bloco 02, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 12 — APARTAMENTO 505, BLOCO 2

Matrícula nº 39929. Fração ideal de 0,014084, correspondente à futura construção do apartamento 505, Bloco 02, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

LOTE 13 — APARTAMENTO 506, BLOCO 2

Matrícula nº 39927. Fração ideal de 0,013652, correspondente à futura construção do apartamento 506, Bloco 02, do empreendimento RESIDENCIAL VILLA BELLA, na Rua Recôncavo, nº 50, no terreno designado lote remembrado nº 06 da quadra 39, oriundo do remembramento dos lotes 10, 11, 06, 09, 07 e 08 da quadra 39, em Granjas Duque de Caxias, 3º Distrito, Duque de Caxias/RJ. Conforme matrícula, o terreno possui área total de 2.367,00 m². Proprietária registral: SPE VILLA BELLA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 18.168.131/0001-48.

ÔNUS — AV.01: primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 2.000.000,00, para construção do empreendimento; figuram como fiadores SÉRGIO MONZA CABRAL DE OLIVEIRA e BFX CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; vencimento do primeiro encargo mensal em 02/08/2015 e dos demais no mesmo dia dos meses subsequentes; valor da garantia fiduciária indicado no registro: R$ 173.400,00. Averbação datada de 26/02/2024.

CONDIÇÕES DE ALIENAÇÃO

Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nestes 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 lanços pela internet, deverão previamente, **no prazo de 24 horas antes do início do pregão** efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (https://ricartleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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). Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passiveis de arrependimento; O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuado 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". Condições do Leilão - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de cartório de 1% até o limite permitido por lei. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal,** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, 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 da Caixa Econômica Federal (obtida através do site www.caixa.gov.br) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente 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 de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: https://ricartleiloes.com.br de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos seis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, Kelly Meire Peixoto Menezes, Diretora de Secretaria, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. MAURO LUIS ROCHA LOPES - Juiz Federal.