

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 10/05/2026



**COMARCA DA CAPITAL – RJ**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ**  
Av. Erasmo Braga 115 salas 373,375 e 377D – Centro – Rio de Janeiro - RJ  
Telefone: 31333-2358  
E-mail: [cap21vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap21vciv@tjrj.jus.br)

## JUIZO DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de INDENIZATÓRIA, processo nº 0330785-68.2017.8.19.0001 movida por ALCYR RAYMUNDO DA SILVA contra JOÃO PINHEIRO UCHOA, na forma abaixo:

O Doutor LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES, Juiz de Direito da 21ª Vara Cível do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente JOÃO PINHEIRO UCHOA, para ciência de que no próximo dia **26 de MAIO de 2026, às 11:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **28 de MAIO de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no 3º Ofício de RGI da 2ª circunscrição de São Gonçalo - RJ, matrícula nº 22.046, descrito e avaliado as fls. 1481/1487: LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL: Rua Luiza de Melo, lote 634 – Bairro Santa Izabel – São Gonçalo-RJ. Características do Imóvel – Terreno urbano. Situação atual: terreno com antena de telefonia celular e reserva para instalação de até 10 antenas em raio de até 5km. Contrato de locação: firmado com Claro S/A: valor mensal sugerido de R\$ 7.200,00 para os próximos 15 anos. Análise Econômica – Receita do contrato: Receita Mensal: R\$ 7.200,00. Receita anual: R\$ 86.400,00. Receita Bruta ao longo de 15 anos: R\$ 1.296.000,00 (sem atualização monetária). Pesquisa de Mercado: Foram identificadas 10 antenas em até 5km, com valores entre R\$ 4.000 e R\$ 9.000/mês. O contrato em análise, se aplicado o valor para setembro de 2025 em R\$ 7.200, estaria dentro da faixa superior do mercado. Reserva técnica para múltiplas antenas. A possibilidade de abrigar até 10 antenas valoriza o ativo, pois amplia potencial de renda futura por compartilhamento de infraestrutura. Fundamentação doutrinária e Jurídica: conforme artigo publicado em Migalhas (“Cálculo de aluguel de área para torre de telecomunicação como fundo de comércio”, disponível em: As Estações Rádio Base (ERBs) são reconhecidas como parte integrante do fundo de comércio da locatária, segundo entendimento consolidado pelo STJ. Recomenda-se o uso do método de participação na renda, considerando o benefício econômico para a operadora e não apenas a metragem do terreno. O valor da locação deve refletir fatores como localização estratégica, densidade populacional, relevo, acessibilidade, fornecimento de energia e possibilidade de compartilhamento entre operadoras para além dos custos operacionais que a inquilina teria para remoção da infraestrutura. Esse fundamento reforça que o valor do contrato em R\$ 7.200/mês seria compatível com a importância técnica e

econômica do ponto, e que a reserva par múltiplas antenas, constitui relevante potencial de valorização. Avaliação do Mercado – Com base nas premissas e conceitos básicos estabelecidos nas características do local e do imóvel, na metodologia adotada e no comportamento atual do mercado imobiliário, avalia-se que o valor de mercado para comercialização do imóvel urbano situado na Rua Luiza de Melo, lote 634 – Santa Izabel – São Gonçalo / RJ, é de **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**, para setembro do corrente ano. Conclusão – Valor de mercado do terreno (solo + uso especial): R\$ 600.000,00. Valor justo de locação atual: R\$ 7.200,00/mês, dentro da faixa de mercado e sustentado pela jurisprudência e doutrina. Potencial de valorização pelo uso múltiplo (até 10 antenas) reforça a importância do imóvel como ativo estratégico para telecomunicações. Niterói, 16/9/25. Conforme certidão emitida pelo 3º RGI, da Comarca de São Gonçalo – RJ do imóvel inscrito na matrícula nº 22.046: Imóvel – Lote 634 da rua 09 do loteamento Bairro Dona Yeda, zona urbana do 2º Distrito desse Município, que mede: 12,00m de frente para a rua 09; 12,00m de fundos com o lote 639; 30,00m do lado direito, com o lote 635 e 30,00m do lado esquerdo, com o lote 633, com área de 360,00m². Proprietário: Sociedade Expanscionista Gonçalense Ltda. **R-1** – Compra e venda – Adquirente: Ilcimar de Souza. **R-2** – Compra e Venda – Adquirente: Hernani José Pacheco. **R-03** – Compra e Venda – Adquirente: JOÃO PINHEIRO UCHÔA, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 63652 e CPF nº 099.814.543-20 residente e domiciliado na Rua Avenida Almirante Barroso 97 – Centro – RJ. **R-04** – Locação – Locadores – João Pinheiro Uchoa, brasileiro, solteiro, advogado portador do RG 046.415.261 IFP, inscrito no CPF nº 099.814.543-20 residente e domiciliado na Rua Luiza de Melo nº 634 – Ieda – São Gonçalo/RJ. Locatário: Claro S/A, com sede na rua Flórida 1.970, na cidade de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 40.432.544/0001-47. Fiadora – Claro Telecom Participações S/A, empresa com sede na cidade de São Paulo, SP, na Rua Flórida, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.043.628/0001-13. Forma do Título: Contrato de Locação não residencial, datado de 14/03/2011, utilizado para o fim do locatário para Instalação de Estação de Rádio-Base, para Desenvolvimento de Atividade de Exploração dos Serviços de Telefonia Móvel Pessoal. O aluguel mensal da Área Locada durante o período evençado é de R\$ 1.500,00, devendo ser pago até o quinto dia útil subsequente ao vencido. O prazo será de 15 anos, iniciando em 28/01/2011 e terminando em 27/01/2026. Valor R\$ 1.500,00. **R-05** – Penhora – Exequente: Alcyr Raymundo da Silva, CPF nº 061.638.235-91. Executado: JOÃO PNHEIRO UCHOA, CPF nº 099.814.543-20. Processo nº 0330785-68.2017.8.19.0001 em epígrafe. Valor da dívida em 21/8/25 R\$ 1.273.767,65. Certidão emitida em 02/04/2026. 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, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estão anexadas no processo. – 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 lances 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 passíveis 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 do Banco do Brasil S/A (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) ou [www.bb.com.br](http://www.bb.com.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, suprimindo 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 cinco dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, \_\_\_\_\_ Diego Abrantes Ferreira, Chefe de Serventia, mat. 01-27417 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES - Juiz de Direito.