

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 12/5/2026



COMARCA DE PARATY – RJ

JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA DE PARATY - RJ

Travessa Santa Rita 18 – Fórum – CEP:23970-000 – Centro Histórico - Paraty - RJ

Telefone: (24)3372-1362

E-mail: [paruni@tjrj.jus.br](mailto:paruni@tjrj.jus.br)

## JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE PARATY

EDITAL de 1º e 2º Leilão Presencial e Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, processo nº 0007830-88.2020.8.19.0041, movida por SOYANE DE OLIVEIRA FIGUEIREDO contra RODRIGO ZAMBROTTI PINAUD, na forma abaixo:

O Doutor VICTOR FOLIENI PEREIRA, Juiz de Direito no exercício da titularidade na Vara Única da Comarca de Paraty - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 5 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a RODRIGO ZAMBROTTI PINAUD e SOYANE DE OLIVEIRA FIGUEIREDO, para ciência de que no próximo dia **19 de JUNHO de 2026, às 12:00 horas**, no Auditório do Leiloeiro Público Oficial, sito a Av. Erasmo Braga, nº 277 sala 501 – Centro - RJ e simultaneamente no site do leiloeiro <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na JUCERJA sob o nº 082, será apregoado e vendido, 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 **26 de JUNHO de 2026**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, acima de 50% da avaliação **na forma do art. 891 § único, do CPC e do art. 1.322, do Código Civil**, os imóveis registrados no Cartório Único de RGI – Comarca de Paraty - RJ, matrículas nº 3772 (casa 7) e nº 3773 (casa 8), descritos e avaliados as fls. 311/312: Imóveis – Rua Colibri nº 96 casas 7 e 8 – Condomínio Vera Cruz – Caborê – Paraty – RJ. Cep: 23970-000. 1) Trata-se de duas unidades residenciais dentre as oito frações implantadas num terreno de 839,60m<sup>2</sup>, denominado Condomínio Vera Cruz; 2) **Unidade 7** – inscrita no cadastro imobiliário da Prefeitura de Paraty sob o nº 01.4.091.0087-007 Controle 972907, objeto da matrícula nº 3772 no Único Serviço Notarial e Registral de Paraty. **Unidade 8** - inscrita no cadastro imobiliário da Prefeitura de Paraty sob o nº 01.4.091.0087-008 Controle 972908, objeto da matrícula nº 3773 no Único Serviço Notarial e Registral de Paraty. 3) **As unidades residenciais 07 e 08 foram reformadas, ampliadas e interligadas perfazendo um total de 114,64m<sup>2</sup> de área construída, com área de terreno de 73,41m<sup>2</sup>**, correspondente às duas unidades 07 e 08, conforme Memorial Descritivo constante às fls. 136/137 dos autos do processo em epígrafe; 4) Caracterização da região onde está localizado os imóveis: trata-se de região inserida na malha urbana no município de Paraty, onde conta com infraestrutura completa, contendo rede de água e esgoto, energia elétrica, asfalto, transporte coletivo, creches e escolas nas imediações; 5) A unidade 7 possui no piso térreo uma sala conjugada com cozinha; do lado direito da sala, de quem entra no imóvel, existe uma escada que dá acesso ao segundo piso e, do lado esquerdo da sala, a parede foi demolida e aberta com acesso para unidade 08 (sala); nos fundos há uma lavanderia, um lavabo e uma escada no formato caracol que dá acesso ao segundo piso da casa 08; no segundo piso da unidade 07 existe uma suíte, contendo uma caixa d'água de 500 litros e acesso à laje da unidade 08; 6) a unidade 08 possui no piso térreo uma sala na entrada, sendo

que a parede do lado direito foi demolida e aberta com acesso para a unidade 07 (sala), e uma suíte, nos fundos existe uma escada no formato caracol que dá acesso ao segundo piso; no segundo piso da unidade 08 existe uma laje, onde foi construído um terraço com cobertura de material plástico e fechamento lateral com bambu; 7) face às modificações realizadas nas unidades 07 e 08, conforme acima mencionado, onde houve uma ampliação e interligação das duas unidades, no entendimento deste Oficial de Justiça não existe a mínima possibilidade de realizar uma avaliação independente das duas unidades, uma vez que, após a reforma, as unidades 07 e 08 transformaram-se em uma unidade indivisível; 8) assim passo a avaliar as unidades 07 e 08 com base nas modificações realizadas, perfazendo um total de 114,64m<sup>2</sup> de área construída e 73,41m<sup>2</sup> de área de terreno. 9) Portanto, levando-se em consideração a localidade do imóvel, suas características, as anotações acima elencadas e, tendo como base o valor de R\$ 1.000,00m<sup>2</sup> do terreno e R\$ 3.000,00m<sup>2</sup> da área construída, **AVALIO as unidades 07 e 08 acima mencionadas no valor total de R\$ 417.330,00 (quatrocentos e dezessete mil trezentos e trinta reais)**, ou seja 73,41m<sup>2</sup> (área do terreno) x R\$ 1.000,00 (valor m<sup>2</sup>) + 114,64m<sup>2</sup> (área total) x R\$ 3.000,00 (valor m<sup>2</sup>). Paraty 06/05/2025. As certidões serão lidas no ato do pregão, assim como informações sobre débitos etc. **Conforme certidão emitida pelo Cartório do único Serviço Registral de Paraty - RJ, do imóvel inscrito na matrícula nº 3772: unidade nº 07**, do condomínio “Residencial Vera Cruz”, situado no Lote 17, desmembrado da Área nº 04, sita no Caborê, nesta cidade, correspondente a fração ideal de 12,016% do térreo, o qual possui seguintes características e confrontações: com frente para Rua “C”, onde mede 16,00m, lateral direita de quem da rua olha confrontando com o lote 18, onde mede 47,19m, fundos confrontando com a gleba 17, onde mede 18,86m, e lateral esquerda confrontando com o lote 16, onde mede 57,76m, totalizando uma área de 839,60m<sup>2</sup>. Proprietária – Vera Lúcia Alves da Cruz. Matrícula originária – 3051, às fichas 4766, 5533 e 6336, do Livro 2-A, de Registro Geral de Imóveis em 26/8/2003 desta Serventia. **AV-1-** Inscrição IPTU – De conformidade com a Escritura de Venda e Compra de 10/2/2012, lavrada o Livro de Notas nº112, às fls. 096 a 098v, ato nº 026 desta Serventia faço constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se inscrito no cadastro imobiliário da prefeitura local sob o **nº 01.4.091.0087-007. Controle: 972907**, conforme certidão de valor venal nº 8119/2012, expedida pela Prefeitura local em 09/2/2012. **R-1** – Compra e Venda – o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por RODRIGO ZAMBROTTI PINAUD, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00255818654 – DETRAN/RJ, emitida em 27/3/2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 019.100.017-59, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com SOYANE DE OLIVEIRA FIGUEIREDO, brasileira, funcionária pública estadual, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 04392702836 – DETRAN/RJ, emitida em 27/6/2008, inscrita no CPF/MF sob o nº 012.871.167-10, residentes e domiciliados à Rua Souza Dias nº 55 – Vital Brasil – Niterói – RJ. CEP: 24.230-400. **AV-2** – Convenção de Condomínio – acha-se registrada no Livro nº 3-B, de Registro Auxiliar, sob o nº de ordem 167, em 07/8/2014 desta Serventia. Certidão emitida em 15/4/2026. **Conforme certidão emitida pelo Cartório do único Serviço Registral de Paraty - RJ, do imóvel inscrito na matrícula nº 3773: unidade nº 08**, do condomínio “Residencial Vera Cruz”, situado no Lote 17, desmembrado da Área nº 04, sita no Caborê, nesta cidade, correspondente a fração ideal de 11,877% do térreo, o qual possui seguintes características e confrontações: com frente para Rua “C”, onde mede 16,00m, lateral direita de quem da rua olha confrontando com o lote 18, onde mede 47,19m, fundos confrontando com a gleba 17, onde mede 18,86m, e lateral esquerda confrontando com o lote 16, onde mede 57,76m, totalizando uma área de 839,60m<sup>2</sup>. Proprietária – Vera Lúcia Alves da Cruz. Matrícula originária – 3051, às fichas 4766, 5533 e 6336, do Livro 2-A, de Registro Geral de Imóveis em 26/8/2003 desta Serventia. **AV-1-** Inscrição IPTU – De conformidade com a Escritura de Venda e Compra de 10/2/2012, lavrada o Livro de Notas nº112, às fls. 096 a 098v, ato nº 026 desta Serventia faço constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se inscrito

no cadastro imobiliário da prefeitura local sob o nº **01.4.091.0087-008. Controle: 972908**, conforme certidão de valor venal nº 8120/2012, expedida pela Prefeitura local em 09/2/2012. **R-1 – Compra e Venda** – o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por RODRIGO ZAMBROTTI PINAUD, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00255818654 – DETRAN/RJ, emitida em 27/3/2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 019.100.017-59, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com SOYANE DE OLIVEIRA FIGUEIREDO, brasileira, funcionária pública estadual, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 04392702836 – DETRAN/RJ, emitida em 27/6/2008, inscrita no CPF/MF sob o nº 012.871.167-10, residentes e domiciliados à Rua Souza Dias nº 55 – Vital Brasil – Niterói – RJ. CEP: 24.230-400. **AV-2 – Convenção de Condomínio** – acha-se registrada no Livro nº 3-B, de Registro Auxiliar, sob o nº de ordem 167, em 07/8/2014 desta Serventia. Certidão emitida em 15/4/2026. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) nº 01.4.091.0087.007 (casa 7) e nº 01.4.091.0087-008 não consta débito em dívida ativa, consta apenas o exercício 2026 a ser pago em cotas a vencerem, totalizando R\$ 780,14 (casa 7) e R\$747,30 (casa 8).** OBS – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme prevê o Art. 908 do NCPC e do Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. 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, ou conforme decisão de fls. 318, com pagamento inicial e imediato de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias, 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. **Conforme item 6 da decisão de fls. 319** – “A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 0,5 (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar atrativos atos da procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências...”. 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 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, 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 maio do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, \_\_\_\_\_ Marcia de Jesus Carvalho, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. VICTOR FOLIENI PEREIRA - Juiz de Direito no exercício da titularidade.