

Edital republicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 17/6/26.



COMARCA DE TERESÓPOLIS – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TERESÓPOLIS -RJ
Rua Carmela Dutra nº 678 – Agriões – Teresópolis – CEP 25963-140
Telefone: (21) 3644-7793
E-mail: ter02vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TERESÓPOLIS – RJ

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de COBRANÇA, processo nº 0010168-29.2007.8.19.0061 movida por CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XI-A contra FERNANDO LUZ, na forma abaixo:

O Doutor MAURO PENNA MACEDO GUITA, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Teresópolis, 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 FERNANDO LUZ, para ciência de que no próximo dia **25 de JUNHO de 2026, às 13:00 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 **26 de JUNHO 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 1º Ofício de RGI de Teresópolis - RJ, matrícula nº 993, descrito e avaliado as fls. 828/829: **IMÓVEL – Rua Luiz Edmundo 379 – Bairro Carlos Guinle – Teresópolis - RJ. AUTO DE AVALIAÇÃO NA MODALIDADE DIRETA:** Matrícula nº 993 – Livro 2-C – fls. 196 – 1º Ofício de RGI – Comarca de Teresópolis- RJ. Fração ideal de 5045/372.680 avos de uma área de terras próprias desmembrada de maior porção da denominada Granja Comary, no Alto, nesta cidade, designada pelo nº4 da quadra 2, gleba 11, com 4.400m², medindo de frente 127,00m pela rua B; pela lateral direita mede 40,00m, limitando-se com a passagem existente; pela lateral esquerda mede 80,00m, limitando-se com a área 3, e nos fundos, mede 59,90m, limitando-se com a área 5. AV-7-993: Procede-se a esta averbação nos termos da certidão nº168/87 expedida pela PMT, para constar que no terreno objeto da presente matrícula, a rua Luiz Edmundo nº379, Carlos Guinle, foi construído uma casa com sala de estar, sala de jantar, três quartos, dois banheiros, cozinha e pilotis, com área de 130,40m². AV-19-993: Procede-se a esta averbação nos termos da certidão nº467/2001 expedida pela PMT, para constar que no imóvel, objeto da presente matrícula, foi feita uma modificação e acréscimo, sala de jantar, 02 quartos, suíte, banheiro, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro de empregada. Pavimento inferior: salão, banheiro e varanda. Casa de caseiro: sala, 02 quartos, cozinha e banheiro. Dados do IPTU: área do terreno: 4.400,00m² - topografia: aclave – área construída: 266,24m² - situação: frente - conservação: boa. O imóvel encontra-se em um condomínio, Gleba XI-A, bairro Carlos Guinle, em área nobre e valorizada desta Comarca de Teresópolis-RJ. Em visita/vistoria ao imóvel, objeto desta, em 26/01/2026 às 10:30h., constatei que o imóvel está em razoável estado de conservação. O imóvel conta com jardim, área com piscina, onde ocorreu um deslizamento de terra

junto ao deck, área gourmet com churrasqueira e canil. Casa de caseiro com sala, dois quartos, cozinha, banheiro e terreno no entorno. Casa principal em dois pavimentos, sendo o primeiro: hall de entrada, pequeno escritório, lavabo, salão com varanda, copa cozinha, área de serviço, dois quartos com um closet, banheiro social, uma suíte com closet. Pavimento inferior com salão de jogos, sauna a vapor e dois banheiros. Avalio o bem, ora vistoriado, em R\$2.200.000,00 (Dois Milhões e Duzentos Mil Reais). Teresópolis 5/2/26. Conforme certidão emitida pelo 1º RGI da Comarca de Teresópolis, do imóvel inscrito na matrícula nº 993: Imóvel – Fração ideal de 5045/372.680 avos de uma área de terras próprias, desmembrada de maior porção da denominada Granja Comary, no Alto, nesta cidade, designada pelo nº 4 da quadra 2, Gleba 11, com 4.400m², medindo de frente 127,00m pela Rua B; pela lateral direita mede 40,00m limitando-se com a passagem existente. Pela lateral esquerda mede 80,00m limitando-se com a área 3, e, nos fundos, mede 59,50m, limitando-se com a área 5. R-1 – Promessa de Compra e Venda. R-2 – Promessa de Cessão de direitos. R-3 – Cessão. R-4 – Compra e Venda. R-5 – Compra e Venda. R-6 – Compra e Venda. AV-7 – Proceder-se a esta averbação nos termos da certidão nº 168/87 expedida pela PMT, **para constar que no terreno objeto da presente matrícula, a Rua Luiz Edmundo nº 379, Carlos Guinle, foi construído uma casa com sala de estar, sala de jantar, três quartos, dois banheiros, cozinha e pilotis, com área de 130,40m².** AV-8 – Averbação. R-9 – Compra e Venda – o imóvel foi adquirido por FERNANDO LUZ, brasileiro, auxiliar de cartório, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Alice Neves Maciel Monteiro Luz, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado à Av. Alberto Torres nº 136, apto 410 – Alto, nesta cidade, inscrito no CPF nº 027.416.357-81, portador da carteira de identidade do IFP reg. Nº 08490692-4, expedida em 11/08/1987. AV-10 – Averbação: Proceder-se a esta averbação nos termos da certidão nº 467/2001 expedida pela PMT, **para constar que no imóvel objeto da presente matrícula foi feito uma modificação e acréscimos sala de jantar, 02 quartos, suíte, banheiro, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro de empregada. Pav. Inferior: salão, banheiro e varanda. Casa de Caseiro: sala, 02 quartos, cozinha e banheiro.** AV-11 – Averbação – Para constar o ajuizamento da Ação de Execução de Título Extrajudicial, 2ª Vara Cível Teresópolis – RJ, processo nº 0006338-69.2018.8.19.0061, Exequente: Banco Bradesco S/A, valor da dívida R\$ 38.936,95. AV-12 – Averbação de Indisponibilidade de bens de Fernando Luz – Tribunal Regional Federal da Segunda Região – Vara Única de Teresópolis – RJ, processo nº 5000549-78.2018.4.02.5115. AV-13 – Averbação para constar o Levantamento da Indisponibilidade do ato anterior. R-14 – Penhora - 2ª Vara Cível de Teresópolis – RJ. Processo nº 0025207-90.2012.8.19.0061. Autor: Condomínio do Apart Hotel Village Teresópolis, valor da dívida R\$ 809.682,37. Certidão emitida em 20/05/2026. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 1318675 consta débito no valor de R\$ 528.958,15 mais acréscimos legais. Consta débito de Taxa de Incêndio no valor de R\$ 272,83 mais acréscimos legais. Débito da execução conf. id. 885, em 16/6/2026 no valor de R\$ 1.058.383,42 mais acréscimos legais.** 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. As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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 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 ou 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 dezesseis dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Marcio Mansur Pacheco, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. MAURO PENNA MACEDO GUITA - Juiz de Direito.