

Edital de leilão publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 08/06/2026



**COMARCA DA CAPITAL – RJ**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ**  
Av. Erasmo Braga 155 – sala 333D/337D – Centro - RJ  
Telefone: 3133-3771  
E-mail: [cap29vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap29vciv@tjrj.jus.br)

## JUIZO DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de COBRANÇA processo nº 0033578-53.2017.8.19.0001 movida por CONDOMINIO DO EDIFÍCIO VARGEM ALEGRE contra ESPÓLIO DE LUIZ CATALDI DE OLIVEIRA GUIMARÃES, na forma abaixo:

O Doutor MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO, Juiz de Direito da 29ª 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 ESPÓLIO DE LUIZ CATALDI DE OLIVEIRA GUIMARÃES e LUCIANO FETTERMANN GUIMARÃES (HERDEIRO), para ciência de que no próximo dia **1º de JULHO 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 **03 de JULHO 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 5º RGI, matrícula nº 127139, descrito e avaliado as fls. 502/503: LAUDO DE AVALIAÇÃO: - IMÓVEL: Situado na **Rua Domingos Ferreira nº 136, apto 1004, bairro Copacabana - RJ**. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de RGI, livros 3-BV e 3-BZ, nºs 41202 e 43587, fls.77 e 178, e na inscrição municipal de nº 0.661.604-9 (IPTU), idade: 1955, área edificada de 56m², conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Edifício – Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Vargem Alegre, portaria 24h, 02 (dois) elevadores, sendo um social e outro de serviço, câmeras de vigilância e edifício sem garagem. Unidade 1004 – Composta por sala, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro social e cozinha. Encontra-se em regular estado de conservação. Da Região – Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica e internet, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, variedade de serviços de transportes, como ônibus e metrô, além de diversos estabelecimentos comerciais, bares e restaurantes, locais para lazer, praia, centros culturais, templos religiosos, escolas e hospitais. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado nesta avaliação o método comparativo em que se assemelha com o valor de mercado atual à vista. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais)**. RJ, 13/10/25. **Conforme certidão emitida pelo 5º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 127139: Imóvel – Apartamento nº1004 do edifício situado à Rua Domingos Ferreira nº 136**, com a correspondente fração ideal de 1/48 do terreno em Construção, Foreiro ao Município. Proprietário: LUIZ CATALDI DE OLIVEIRA GUIMARÃES, brasileiro, emancipado, solteiro, residente nesta cidade. **R-1 – Penhora -12ª Vara de Fazenda Pública – RJ, processo nº 0240212-76.2020.8.19.0001, valor R\$ 7.391,22. R-2 – Penhora – 29ª Vara Cível – RJ,**

processo0033578-53.2017.8.19.0001, valor da dívida R\$ 158.611,28 em 10/6/24. Certidão emitida em 30/04/26. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 0.661.604-9 consta débito no valor de R\$ 25.853,06 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 280,16 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha às fls. 484, em 15/05/2025 no valor de R\$ 231.498,61 mais acréscimos legais.** 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, sub-rogam-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, 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 oito dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, \_\_\_\_\_ Luciane Cardoso Duarte, Chefe de Serventia, mat. 01-23934 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO - Juiz de Direito.