

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 16/7/26.



COMARCA DA CAPITAL – RJ

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA -RJ

Avenida Luís Carlos Prestes s/nº, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro

Telefone: (21) 3385-8779

E-mail: btj01vciv@tjrj.jus.br

**JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
COMARCA DA CAPITAL - RJ**

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0033599-84.2017.8.19.0209 movida por CONDOMÍNIO DIMENSION OFFICE & PARK contra NEVILLE VIANNA PROA e ANDRÉA DE CÁSSIA NOGUEIRA PROA, na forma abaixo:

O Doutor ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, 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 NEVILLE VIANNA PROA e ANDRÉA DE CÁSSIA NOGUEIRA PROA, para ciência de que no próximo dia **1º de SETEMBRO 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 SETEMBRO 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, os imóveis registrados no 9º RGI, matrícula nº 366492 (sala 601-E), matrícula nº 366493 (sala 602-E), e matrícula nº 366494 (sala 603-E), descritos e avaliados as fls. 1201 / 1205 / 1203: AUTO DE AVALIAÇÃO retificado às fls. 1201: - IMÓVEL: **Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 1, bloco 1, sala 601-E – Barra Olímpica – RJ**. Área de 43m². Retifico o valor da avaliação para R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais). RJ, 12/3/26. Acrescento que no condomínio Dimension Office Park há um número grande de salas e lojas desocupadas, o que deprecia o valor do imóvel. AUTO DE AVALIAÇÃO retificado às fls. 1205: - IMÓVEL: **Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 1, bloco 1, sala 602-E – Barra Olímpica – RJ**. Área de 43m². Retifico o valor da avaliação para R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais). RJ, 12/3/26. Acrescento que no condomínio Dimension Office Park há um número grande de salas e lojas desocupadas, o que deprecia o valor do imóvel. AUTO DE AVALIAÇÃO retificado às fls. 1203: - IMÓVEL: **Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 1, bloco 1, sala 603-E – Barra Olímpica – RJ**. Área de 32m². Retifico o valor da avaliação para R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais). RJ, 12/3/26. Acrescento que no condomínio Dimension Office Park há um número grande de salas e lojas desocupadas, o que deprecia o valor do imóvel. **Conforme certidão emitida pelo 9º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 366.492: Imóvel – Sala 601-E do Bloco 1 do prédio em construção situado na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 1, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no 1º ou 2º subsolos ou no pavimento de acesso, foreiro em parte ao Domínio da União; AV-1 – Memorial de Incorporação; AV-02 – Afetação; AV-03 – Hipoteca; AV-04 – Retificação; AV-05 – Construção – habite-se concedido em**

14/11/12; **AV-06** – Aditamento – para constar que a vaga excedente não se vincula à qualquer unidade, ficando destinada ao uso do condomínio; **AV-07** – Convenção de Condomínio; **R-08** – Promessa de Compra e Venda – em favor de Neville Vianna Proa, identidade IFP 015860513, CFP 212.258.938-87 e sua mulher Andréa de Cássia Nogueira Proa, identidade Detran/RJ 217556497, CPF 524.733.846-49, brasileiros, empresários, casados pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/71, residentes nesta cidade; **AV-09** – Pacto Antenupcial - celebrado entre Neville Vianna Proa e Andréa de Cassia Nogueira, em que estabeleceram que o regime a vigorar após o casamento será o da comunhão de bens; **R-10** – Compra e Venda - em favor de Neville Vianna Proa e Andréa de Cassia Nogueira Proa, antes qualificados; **AV-11** - Cancelamento da hipoteca – objeto do ato AV-03; **R-12** – Alienação Fiduciária – feita por Neville Vianna Proa e sua mulher Andréa Cássia Nogueira Proa, em favor de Caixa Econômica Federal – CEF, CPNJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida contraída por VITON 44 INDÚSTRIA, COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE ALIMENTOS LTDA, CNPJ nº 08.146.691/0001-48 no valor de R\$ 5.000.000,00 (neste valor incluído outros imóveis); **AV-13** – Renegociação – para constar que o valor da dívida da alienação fiduciária do ato anterior, passa a ser R\$ 5.307.709,48 (neste valor incluído outros imóveis); **R-14** – Penhora – 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca – RJ, processo nº 0033599- 84.2017.8.19.0001, em epígrafe. **AV-15** – Indisponibilidade – 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, processo nº 5123793-81.2021.4.02.5101. **R-16** – Penhora - 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, processo nº 5123793-81.2021.4.02.5101, valor R\$ 24.520.744,74. **AV-17** – Indisponibilidade – em decorrência do registro 16 de penhora em 2º grau, dica averbada a indisponibilidade do imóvel. Certidão emitida em 09/07/26. **DÉBITOS SALA 601-E** - De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 3.195.156-9 consta débito no valor de R\$ 65.369,47 mais acréscimos legais. Taxa de incêndio CBMERJ nº 3903627-2 – consta débito no valor de R\$ 596,15 mais acréscimos legais. Débito FORO União – inscrição RIP nº 6001.0122591-02 no valor de R\$ 3.704,75 mais acréscimos legais. **Conforme certidão emitida pelo 9º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 366.493: Imóvel – Sala 602-E do Bloco 1 do prédio em construção situado na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 1, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem** coberta ou descoberta situada indistintamente no 1º ou 2º subsolos ou no pavimento de acesso, foreiro em parte ao Domínio da União; **AV-1** – Memorial de Incorporação; **AV-02** – Afetação; **AV-03** – Hipoteca; **AV-04** – Retificação; **AV-05** – Construção – habite-se concedido em 14/11/12; **AV-06** – Aditamento – para constar que a vaga excedente não se vincula à qualquer unidade, ficando destinada ao uso do condomínio; **AV-07** – Convenção de Condomínio; **R-08** – Promessa de Compra e Venda – em favor de Neville Vianna Proa, identidade IFP 015860513, CFP 212.258.938-87 e sua mulher Andréa de Cássia Nogueira Proa, identidade Detran/RJ 217556497, CPF 524.733.846-49, brasileiros, empresários, casados pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/71, residentes nesta cidade; **AV-09** – Pacto Antenupcial - celebrado entre Neville Vianna Proa e Andréa de Cassia Nogueira, em que estabeleceram que o regime a vigorar após o casamento será o da comunhão de bens; **R-10** – Compra e Venda - em favor de Neville Vianna Proa e Andréa de Cassia Nogueira Proa, antes qualificados; **AV-11** - Cancelamento da hipoteca – objeto do ato AV-03; **R-12** – Alienação Fiduciária – feita por Neville Vianna Proa e sua mulher Andréa Cássia Nogueira Proa, em favor de Caixa Econômica Federal – CEF, CPNJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida contraída por VITON 44 INDÚSTRIA, COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE ALIMENTOS LTDA, CNPJ nº 08.146.691/0001-48 no valor de R\$ 5.000.000,00 (neste valor incluído outros imóveis); **AV-13** – Renegociação – para constar que o valor da dívida da alienação fiduciária do ato anterior, passa a ser R\$ 5.307.709,48 (neste valor incluído outros imóveis); **R-14** – Penhora – 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca – RJ, processo nº 0033599-84.2017.8.19.0001, em epígrafe. **AV-15** – Indisponibilidade – 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, processo nº 5123793-81.2021.4.02.5101. **R-16** – Penhora - 4ª Vara

Federal de Execução Fiscal, processo nº 5123793-81.2021.4.02.5101, valor R\$ 24.520.744,74. **AV-17** – Indisponibilidade – em decorrência do registro 16 de penhora em 2º grau, dica averbada a indisponibilidade do imóvel. Certidão emitida em 09/07/26.

DÉBITOS SALA 602-E - De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 3.195.157-7 consta débito no valor de R\$ 46.858,42 mais acréscimos legais. Taxa de incêndio CBMERJ nº 3903628-0 – consta débito no valor de R\$ 596,15 mais acréscimos legais. Débito FORO União – inscrição RIP nº 6001.0122592-85 no valor de R\$ 3.638,36 mais acréscimos legais. **Conforme certidão emitida pelo 9º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 366.494: Imóvel – Sala 603-E do Bloco 1 do prédio em construção situado na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 1, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem** coberta ou descoberta situada indistintamente no 1º ou 2º subsolos ou no pavimento de acesso, foreiro em parte ao Domínio da União; **AV-1** – Memorial de Incorporação; **AV-02** – Afetação; **AV-03** – Hipoteca; **AV-04** – Retificação; **AV-05** – Construção – habite-se concedido em 14/11/12; **AV-06** – Aditamento – para constar que a vaga excedente não se vincula à qualquer unidade, ficando destinada ao uso do condomínio; **AV-07** – Convenção de Condomínio; **R-08** – Promessa de Compra e Venda – em favor de Neville Vianna Proa, identidade IFP 015860513, CFP 212.258.938-87 e sua mulher Andréa de Cássia Nogueira Proa, identidade Detran/RJ 217556497, CPF 524.733.846-49, brasileiros, empresários, casados pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/71, residentes nesta cidade; **AV-09** – Pacto Antenupcial - celebrado entre Neville Vianna Proa e Andréa de Cassia Nogueira, em que estabeleceram que o regime a vigorar após o casamento será o da comunhão de bens; **R-10** – Compra e Venda - em favor de Neville Vianna Proa e Andréa de Cassia Nogueira Proa, antes qualificados; **AV-11** - Cancelamento da hipoteca – objeto do ato AV-03; **R-12** – Alienação Fiduciária – feita por Neville Vianna Proa e sua mulher Andréa Cássia Nogueira Proa, em favor de Caixa Econômica Federal – CEF, CPNJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida contraída por VITON 44 INDÚSTRIA, COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE ALIMENTOS LTDA, CNPJ nº 08.146.691/0001-48 no valor de R\$ 10.000.000,00 (neste valor incluído outros imóveis); **AV-13** – Aditamento – para constar que o valor da dívida da alienação fiduciária do ato anterior, passa a ser R\$ 6.817.883,00 (neste valor incluído outros imóveis); **R-14** – Penhora – 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca – RJ, processo nº 0033599-84.2017.8.19.0001, em epígrafe. **AV-15** – Indisponibilidade – 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, processo nº 5123793-81.2021.4.02.5101. **R-16** – Penhora - 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, processo nº 5123793-81.2021.4.02.5101, valor R\$ 24.520.744,74. **AV-17** – Indisponibilidade – em decorrência do registro 16 de penhora em 2º grau, dica averbada a indisponibilidade do imóvel. Certidão emitida em 09/07/26.

DÉBITOS SALA 603-E - De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 3.195.158-5 consta débito no valor de R\$ 49.645,54 mais acréscimos legais. Taxa de incêndio CBMERJ nº 3903629-8 – consta débito no valor de R\$ 596,15 mais acréscimos legais. Débito FORO União – inscrição RIP nº 6001.0122593-66 no valor de R\$ 2.761,94 mais acréscimos legais. **Débito da ação conforme planilha anexada aos autos, no valor de R\$ 1.455.628,40 em 10/7/26 mais acréscimos legais.** OBS: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, 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 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 quatorze dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Bianca Orosco Bullaty, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA - Juiz de Direito.