

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 04/08/2026.



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga nº 277 – salas 339D, 341D, 343D, LÂMINA I – 3º ANDAR
E-mail – cap27vciv@tjrj.jus.br
Tel.: (21) 3133-2238

JUIZO DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO – RJ

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0110310-12.2016.8.19-0001, movida por CONDOMINIO DO EDIFICIO DAS VITRINES contra IGOR GUEDES RODRIGUES, na forma abaixo:

O Doutor RICARDO COIMBRA DA SILVA STARLING BARCELLOS, Juiz de Direito da 27ª 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 a IGOR GUEDES RODRIGUES, para ciência de que no próximo dia **13 de OUTUBRO 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 **15 de OUTUBRO 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 15080, descrito e avaliado as fls. 982/983: AUTO DE AVALIAÇÃO: - IMÓVEL: **Rua Santa Clara nº 70 – sala 502 , bairro Copacabana**, devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 15080, Livro nº 2 E/0, Fls. 13, com inscrição municipal nº 1.383.761-2, conforme cópias que acompanham o Mandado de Avaliação e fazem parte integrante deste laudo. PRÉDIO: Condomínio do Edifício das Vitrines. Idade; 1980. Dois elevadores, portaria 24 horas e garagem. DA REGIÃO: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos, tais como metrô e ônibus. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. Avalio Indiretamente o imóvel acima descrito em **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**. Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2025. Conforme certidão emitida pelo 5º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 15080: Imóvel – Sala nº 502 do edifício em construção na Rua Santa Clara nº 70 e suplementar nº 706 pela Avenida Nossa Senhora de Copacabana. Proprietária: Veplan Residência Empreendimentos e Construções S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 42274597; AV.1 – Termo de Obrigação: A proprietária qualificada na matrícula, assinou um Termo de Obrigação com a Prefeitura Municipal; R.2 – Promessa de Compra e Venda: Nos termos da escritura de 28/07/1976, a proprietária acima qualificada, prometeu vender em caráter irrevogável e irretratável o imóvel desta matrícula a Garson Empreendimentos Imobiliários S/A, com sede nesta cidade; Convenção: A escritura de Convenção de Condomínio do Imóvel objeto desta matrícula; AV.3 – Habite-se; AV.4 – Nova Denominação: a proprietário do imóvel passou a denominar-se Cia Brasileira de Participações e Investimentos Veplan Residência, CGC.

42274597-001-02; AV.5 – Retificação: Fica retificada a matrícula para tornar certo que o terreno confronta do lado esquerdo com a Av. N.S. de Copacabana e nos fundos com o nº 702 da referida avenida; R.6 – Promessa de cessão: A promitente compradora descrita e qualificada no R.2, prometeu ceder os seus direitos a Porta do Sol Confeccões Ltda, com sede nesta cidade, CGC. 30895213/0001-90; AV.7; Nova Denominação: A proprietária passou a denominar-se C.B.P.I. Companhia Brasileira de Participações e Investimentos; R.8: Cessão: a promitente compradora, já qualificada, cedeu os seus direitos a Porta do Sol Confeccões Ltda, já qualificada; R.9: Compra e Venda: a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel a Porta do Sol Confeccões Ltda, já qualificada; R.10 – Arresto: Fica registrado o arresto do imóvel, desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 32.520,15, face ação movida por Condomínio do Edifício das Vitrines contra Porta do Sol Confeccões Ltda, através do processo nº 97001082814-7; AV.11 – Cancelamento de Arresto: nos termos da carta de arrematação de 15.03.2003 da 42ª Vara Cível – RJ, fica cancelado o arresto objeto do R.10; R.12: Arrematação: Nos termos da Carta de Arrematação, extraída dos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por Condomínio do Edifício das Vitrines, com sede nesta cidade, representado pelo seu síndico Jaime Antonio Ribeiro, CPF 012.231.357-72 contra Porta do Sol Confeccões Ltda, CGC 30.895.213./0001-90, com sede nesta cidade, processada pela 42ª Vara Cível – RJ, o imóvel desta matrícula foi arrematado pelo valor de R\$ 66.000,00 em 19.02.2002 por Igor de Guedes Rodrigues, brasileiro, residente nesta cidade, solteiro, empresário, CPF 071.454.717-44, residente nesta cidade; R.13: Hipoteca: Nos termos de Crédito Comercial, Igor de Guedes Rodrigues, já qualificado, deu o imóvel desta matrícula em primeira hipoteca ao Banco do Brasil S.A, com sede em Brasília – DF, CNPJ 00.000.000/0597-57; AV.14 – Aditamento; AV.15 – Aditivo; AV.16 – Cancelamento de Hipoteca: fica cancelada a hipoteca objeto do R.13, bem como seu aditivo, objeto da AV.15, em virtude de autorização dada pelo credor; R.17; Hipoteca: Igor de Guedes Rodrigues, já qualificado, deu o imóvel desta matrícula em 1ª hipoteca a Nivaldo Artur de Melo, brasileiro, divorciado, técnico em transações imobiliárias, CPF nº 840.146.368-87, residente nesta cidade, em garantia da dívida no valor de R\$ 225.000,00; AV.18 – Existência de Ação: nos termos e requerimento de 21.10.2013, fica averbada a existência de ação interposta por Banco Safra S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28, em face de Igor de Guedes Rodrigues, CPF nº 071.454.717-44, através do processo nº 049348-20.2012.8.19-0001; AV.19 – Casamento: Igor de Guedes Rodrigues e Adriana Leal Brigagão, casaram-se em 28/08/2009, pelo regime da separação total de bens; AV.20 – Pacto Antenupcial; AV.21 – Existência de Ação: 4ª Vara Cível desta cidade, Regional da Barra da Tijuca, fica averbada a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial interposta por Nivaldo Artur de Mello em face de Igor de Guedes Rodrigues, através do processo nº 0201886-91.2013.8.19-0001; R.22 – Penhora: 40ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$ 9.525,85, contra Igor de Guedes Rodrigues, CPF 071.454.717-44; AV.23 – Indisponibilidade: fica averbada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, conforme Processos nº056152012892090009, nº 01003001320095040003 do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região de Porto Alegre – RS; nº 00002241720135100021, da 21ª Vara do Trabalho de Brasília – DF; nº 00009142120125050021, 21ª Vara do Trabalho de Salvador – BA; 00020357320125100012, da 12ª Vara do Trabalho de Brasília – DF; nº 00013802120125070001, da 1ª Vara do Trabalho de Fortaleza – CE; nº 001014003120095040026, da 26ª Vara do Trabalho de Porto Alegre – RS; nº 01003001320095040003, da 3ª Vara do Trabalho de Porto Alegre- RS; nº 00003916920125040010, da 10ª Vara do Trabalho de Porto Alegre – RS, nº 00002274520135030092, da 1ª Vara do Trabalho de Pedro Leopoldo – MG; nº 00002241720135135100021 da 21ª Vara do Trabalho de Brasília – DF e nº 00110695420145010132 da 2ª Vara do Trabalho de Cabo Frio – RJ; R.24 – Penhora 40ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, contida no ofício Pje-JT, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, em face ação movida por Patrícia Parra Stein, contra

IT Presentes Ltda, através da Carta Precatória nº 0100795-12.2018.5.01.0040; R.25 – Penhora: processo em epígrafe; AV.26 – Indisponibilidade: foi decretada a indisponibilidade em nome de Igor de Guedes Rodrigues, CPF nº 071.454.717-44, conforme processo nº 00105393920135050023 do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região de Salvador – BA; AV.27 – Indisponibilidade: foi decretada a indisponibilidade em nome de Igor de Guedes Rodrigues, CPF nº 071.454.717-44, conforme processo nº 0001358-94.2012.501.0076 da 76ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro; R.28: Penhora-43ª Vara do Trabalho desta cidade, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$ 21.421,89, face ação movida por KIN JORDAN GEREMIAS em face de IPANEMA TEXTIL COMERCIAL LTDA e IGORDE GUEDES RODRIGUES, referente ao processo nº 0011044-78.2013.5.01.0043; AV.29- Cancelamento de Indisponibilidade: fica excluída a indisponibilidade referente ao processo 056152012892090009 do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região de São José do Pinhais – PR, objeto da AV.23; R.30 – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital – RJ, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir a dívida no valor de R\$ 13.677,47, ação movida pelo Município do Rio de Janeiro em face Igor de Guedes Rodrigues, referente ao processo nº 0303357-43.2019.8.19.0001; R.31- Penhora: 1ª Vara do Trabalho de Pedro Leopoldo – MG, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir a dívida no valor de R\$ 30.573,64, através da ação movida por Luciana Alves Pereira em face de Igor de Guedes Rodrigues, CPF: 071.454.717-77; R.32 – 45ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$ 30.573,64, ação movida por Luciana Alves Pereira em face de Igor de Guedes Rodrigues, referente ao processo nº 0100946-21.2022.5.01.0045; AV.33 – Indisponibilidade: procede-se a presente averbação para constar que foi determinado nos Autos do Processo nº 0005431-66.2011.5.12.0035 da 5ª VT de Florianópolis SC, a indisponibilidade em nome de Igor de Guedes Rodrigues, CPF nº 071.454.717-44. Certidão emitida em 16/07/2026. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 1383761-2 consta débito no valor de R\$ 92.596,05 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 596,15 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha atualizada, em 29/7/26 no valor de R\$406.012,76 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 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 três dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Flavia Guimarães Marcier Cauduro, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. RICARDO COIMBRA DA SILVA STARLING BARCELLOS - Juiz de Direito.