

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 25/8/26



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115 sala 211,213,215D – Centro - RJ
Telefone: 3133-3961
E-mail: cap01vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0513473-03.2014.8.19.0001 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JÓIA EMPRESARIAL contra ESPÓLIO DE MARIA JOSÉ BEZERRA DE ARAÚJO, na forma abaixo:

A Doutora MARISA SIMÕES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito da 1ª 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 MARIA JOSÉ BEZERRA DE ARAÚJO, representante legal Sheila Araujo de Souza, para ciência de que no próximo dia **08 de SETEMBRO de 2026, às 12:00 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 **10 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 **60%** das avaliações na forma do art. 891 § único, do CPC, os imóveis registrados no 7º RGI, matrículas nº 33184 (sala 507) e nº 31673 (sala 805), descritos e avaliados as fls. 680 e 683 ratificados às fls. 706 e 709 - AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA de fls. 680/681: - **IMÓVEL – Rua Haddock Lobo nº 72, sala 507 – Estácio – RJ**. Inscrição Municipal nº 1.919.058-6 (IPTU). Terreno: acesso por portão de ferro com portaria no local. Segundo informações no local a unidade diligenciada se encontra vazia e fechada há mais de dois anos. Construção utilizada para finalidades comercial. Unidade imóvel com 32m² de área (conforme indicado pela Certidão da Municipalidade apresentada; não sendo possível a conferência da mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido à modalidade de avaliação utilizada e não ter sido encontrada qualquer pessoa quando das diligências físicas da unidade imobiliária). Não sendo possível a este servidor a proceder a vistoria na parte interna do imóvel haja visto que quando das diligências encontrar o endereço fechado, sem qualquer pessoa na unidade a ser visitada e, o condomínio não possui as chaves da unidade. Impossibilidade de se verificar a parte elétrica e hidráulica da unidade. Sendo utilizado como parâmetro para a diligência a documentação trazida a este servidor junto ao mandado de avaliação. Da Região – Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos para diversas partes da cidade a boa distância da unidade analisada. Desta forma com base na legislação vigente, no acima mencionado e por pesquisas de mercado de imóveis na região, avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais)**. RJ, 05/9/24. AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA de fls. 683/684: - **IMÓVEL – Rua Haddock Lobo nº 72, sala 805 – Estácio – RJ**. Inscrição Municipal nº 1.919.083-4 (IPTU). Terreno: acesso por portão de ferro com portaria no local. Segundo informações no local a unidade

diligenciada se encontra vazia e fechada há mais de dois anos. Construção utilizada para finalidades comercial. Unidade imóvel com 30m² de área (conforme indicado pela Certidão da Municipalidade apresentada; não sendo possível a conferência da mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido à modalidade de avaliação utilizada e não ter sido encontrada qualquer pessoa quando das diligências físicas da unidade imobiliária). Não sendo possível a este servidor a proceder a vistoria na parte interna do imóvel haja visto que quando das diligências encontrar o endereço fechado, sem qualquer pessoa na unidade a ser visitada e, o condomínio não possui as chaves da unidade. Impossibilidade de se verificar a parte elétrica e hidráulica da unidade. Sendo utilizado como parâmetro para a diligência a documentação trazida a este servidor junto ao mandado de avaliação. Da Região – Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos para diversas partes da cidade a boa distância da unidade analisada. Desta forma com base na legislação vigente, no acima mencionado e por pesquisas de mercado de imóveis na região, avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 138.750,00 (cento e trinta e oito mil setecentos e cinquenta reais)**. RJ, 05/9/24.

Conforme certidão emitida pelo 7º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 33184: Imóvel – Sala 507 do Edifício na Rua Hadock Lobo nº 72, na freguesia do Espírito Santo, e a correspondente fração ideal de 42/3947 do respectivo terreno que é designado por Lote 1 do PA.41686. Proprietária – Construtora Jóia Ltda, CGC nº 33.378.068/0001-68. Inscrição no FRE sob o nº 1919058-6 e C.L. 07335-3. R-01 – Promessa de Venda: à Bezerra de Araújo Editora Ltda, CGC nº 30.947.329/0001-25. R-02 - Venda – Construtora Jóia Ltda, vendeu o imóvel objeto da matrícula a Bezerra de Araújo Editora Ltda com sede nesta cidade, CGC nº 30.947.329/0001-25. AV-03 – Nova denominação Social – Certifico que a proprietária, Bezerra de Araújo Editora Ltda teve sua denominação social alterada para Bezerra de Araújo Editora S/C Ltda. R-04 – Distrato Social – Certifico que em virtude de dissolução da firma Bezerra de Araújo Editora S/C Ltda, com sede nesta cidade, CNPJ/MF nº 30.947.329/0001-25, celebrada por escritura de 31/10/2006, lavrada no Ofício de Notas e Registro de Contratos Marítimos do Estado do Rio de Janeiro, no livro nº 226 à fl.162, foi o imóvel objeto da matrícula transferido para o patrimônio de MARIA JOSÉ BEZERRA DE ARAÚJO, brasileira, viúva, que declara não viver em regime de união estável, professora, portadora da carteira de identidade nº 6706, expedida pelo CI/COREN/RJ, em 15/09/1983, inscrita no CPF/MF sob o nº 026.463.317-20, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Uruguai nº 527/803 – Tijuca – RJ. AV-05 – Convenção de Condomínio. AV-06 - Existência de Ação- 47ª Vara Cível-RJ, fica averbada a existência de ação – Execução de Título Extrajudicial, em que são partes – Exequente – Rede de Educação Rosselo – Reeducar, inscrita no CNPJ sob o nº 33.512.591/0002-16 e Executados – Centro de Formação Profissional Bezerra de Araújo, inscrito no CNPJ sob o nº 42.123.885/0001-66; e Maria José Bezerra de Araújo, inscrita no CPF/MF sob o nº 026.463.317-20; tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 1.261.083,00 em 23/11/2016. R-07 – Penhora – 58ª Vara do Trabalho RJ, processo nº 0000476.26.2011.5.01.0058 – RTSum. Em que são partes – Autor: Simone Luiza da Silva e Réus: Maria José Bezerra de Araújo e Outros, valor da causa R\$ 7.878,20 em 21/6/2017. AV-08 – Indisponibilidade. R-09 – Penhora – 1ª Vara Cível RJ, processo nº 0513473-03.2014.8.19.0001 em epígrafe, valor da dívida R\$ 118.654,59 em 25/4/24. AV-10 – Cancelamento – da indisponibilidade objeto do ato av8. AV-11 - Indisponibilidade. AV-12 - Cancelamento de indisponibilidade – objeto do ato av11. Certidão emitida em 15/06/26. Conforme certidão emitida pelo 7º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 31673: Imóvel – Sala 805 do Edifício na Rua Hadock Lobo nº 72, na freguesia do Espírito Santo, e a correspondente fração ideal de 38/3947 do respectivo terreno que é designado por Lote 1 do PA.41686. Proprietária – Construtora Jóia Ltda, CGC nº 33.378.068/0001-68. Inscrição no FRE sob o nº 1919083-4 e C.L. 07335-3. R-01 - Venda – à MARIA JOSÉ BEZERRA DE ARAÚJO, brasileira, viúva,

professora, residente e domiciliada nesta cidade, CPF nº 026.463.317-20. **R-02** – Hipoteca Cedular. **AV-3** – Cancelamento da hipoteca – face autorização dada pelo credor. **AV-04** – Convenção de condomínio. **R-05** – Penhora - 82ª Vara do Trabalho RJ, processo nº 0000175-07.2011.5.01.0082, valor R\$ 107.316,93. **R-06** – Penhora – 21ª Vara do Trabalho RJ, processo nº 0001041-04.2011.5.01.0021, valor R\$ 29.583,74. **R-07** – Penhora. **R-08** – Penhora – 1ª Vara Cível RJ, processo nº 0513473-03.2014.8.19.0001 em epígrafe, valor da dívida R\$118.654,59. **AV-09** – Indisponibilidade. **AV-10** – Cancelamento da indisponibilidade – objeto do ato av9. **AV-11** – Cancelamento da penhora – objeto do ato R07. Certidão emitida em 15/06/26.

DÉBITOS - Sala 507 - De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 1.919.058-6 consta débito no valor de R\$ 2.845,82 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 116,91 mais acréscimos legais. **Sala 805** - De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 1.919.083-4 consta débito no valor de R\$ 2.646,03 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 228,00 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 oito dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Fernando Antonio dos Santos, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. MARISA SIMÕES MATTOS PASSOS - Juíza de Direito.