



**COMARCA DA CAPITAL
JUÍZO DE DIREITO DO 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA -RJ**

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

Telefone: (21) 3385-8739

E-mail: btj01jeciv@tjrj.jus.br

**JUIZO DE DIREITO DO 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DO RIO DE JANEIRO**

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação do Procedimento do Juizado Especial Cível – Indenização por Dano Material, processo nº 0011486-97.2021.8.19.0209 movida por RICARDO LOPES MOREIRA contra MARCIA ANDRADE BAPTISTA, na forma abaixo:

O Doutor ALEXANDRE JOSÉ DA SILVA BARBOSA, Juiz de Direito do 1º Juizado Especial Cível Regional da Barra da Tijuca - RJ, 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 MARCIA ANDRADE BAPTISTA, para ciência de que no próximo dia **23 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 **25 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, o imóvel registrado no 2º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes – RJ, matrícula nº 27.133, descrito e avaliado as fls. 313/316: LAUDO DE AVALIAÇÃO: - IMÓVEL: situado na **Avenida Tarcísio Miranda, 765, antigo 497 – Parque Tarcísio Miranda, nesta cidade de Campos dos Goytacazes**, edificado no lote de terreno nº 17, da quadra “N”, do Parque Tarcísio Miranda, medindo 13,00m de largura por 29,05m de comprimento pelo outro, lado ou seja, 380,00m², confrontando-se pela frente com a referida Avenida Tarcísio Miranda, por um lado com o lote 16, pelo outro lado com o lote 18 e pelos fundos com o lote 10. O referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 27.133, no Cartório de Registro de imóveis do 2º Ofício de Justiça de Campos, e é constituído por dois pavimentos estando o primeiro pavimento (baixos) inscrito na Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes sob o nº 51246, e o segundo pavimento (altos) inscrito na Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes sob o nº 51245. Tudo conforme documentos de fls. 261/266, 282, 300/301, 302 e 304, anexos ao presente Mandado de Intimação de Penhora e Avaliação. Trata-se de imóvel constituído por dois pavimentos, localizado em rua com iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, meio fio, telefonia, água e esgoto, galeria de águas. **O Primeiro Pavimento (baixos) – que se destina a fins comerciais**, é constituído por 3 lojas. **A primeira loja** apresenta as seguintes características: 1- Um salão medindo aproximadamente 6,00m de largura por 10,00m de comprimento, com chão revestido de piso cerâmica, na cor branca, com uma porta de aço de correr com aproximadamente 3,00m de largura por 2,10m de altura com o teto de gesso; 2 – Um banheiro medindo aproximadamente 1,50m de largura por 1,50m de comprimento, com uma porta de madeira, em regular estado, com teto de laje, com paredes revestidas de azulejo nas cores branca e cinza até o teto, com o chão revestido de piso cerâmica; 3- Uma cozinha medindo aproximadamente 3,50m de largura por 6,00m de comprimento, com teto de laje, com as paredes revestidas de azulejo na cor branca até o teto, com algumas peças danificadas, com o chão revestido de piso cerâmica; 4- Uma área nos fundos em

construção medindo aproximadamente 7,00m de largura por 12,00m de comprimento, com um telhado com telhas de Eternit com diversas quebradas, com as paredes com algumas partes apenas no tijolo e outras partes sem reboco. **A segunda loja** apresenta as seguintes características: 1 – um Salão medindo aproximadamente 10,00m de largura por 10,00m de comprimento, com teto de laje, com o chão revestido de piso de cerâmica, faltando algumas peças, com as paredes com algumas danificações, com uma porta de aço de correr com 5,00m de largura e altura até o teto; 2- uma sala medindo aproximadamente 10,0m de largura por 12,00m de comprimento, com chão sem revestimento, com teto de laje sem reboco, com duas paredes no tijolo, com as outras duas paredes apresentando algumas danificações; 3- uma sala medindo aproximadamente 10,00m de largura por 8,00m de comprimento, com chão sem revestimento, com as paredes sem reboco, com telhado de telhas Eternit com telhas danificadas; 4- Um banheiro medindo aproximadamente 1,50m de largura por 1,50m de comprimento com teto de laje, com chão revestido de piso cerâmica. **A terceira loja** apresenta aproximadamente 2,00m de largura por 6,00m de comprimento, teto com forro PVC branco, paredes revestidas com azulejos nas cores branca e azul até o teto, com chão com piso em ardósia, com uma porta de aço de correr com 1,00m de largura por 2,10m de altura, com outra porta de aço de correr com 2,00m de largura por 2,00, de altura, com outra porta de correr com aço com 3,00m de largura por 2,00m de altura. A frente do imóvel é toda gradeada e possui piso em ardósia no chão. **O Segundo Pavimento (altos) é destinado a fins residenciais**, possui entrada independente do primeiro pavimento, com um portão pequeno de ferro, medindo aproximadamente 1,00m de largura por 1,50m de altura, com uma porta de ferro e com uma escada. O segundo pavimento apresenta as seguintes características: 1- uma sala de estar medindo aproximadamente 4,00m de comprimento por 6,00 m de largura, com o chão revestido de tacos de madeira, com alguns tacos danificados, com teto de laje, com uma porta de madeira em ruim estado, com uma porta de correr de alumínio e vidro danificada, com uma sacada medindo aproximadamente 2,00m de comprimento por 6,00m de largura, com paredes apresentando algumas danificações, com o chão revestido de piso de cerâmica nas cores vermelha e marrom; 2 – um quarto medindo aproximadamente 4,00m de largura por 4,00m de comprimento, com duas janelas de madeira e vidro, com uma porta de madeira em ruim estado, com as paredes danificadas, com o chão revestidos com tacos de madeira com alguns deles danificados, com teto de laje; 3- um corredor medindo aproximadamente 6,00m de comprimento por 2,00m de largura, com teto de laje apresentando algumas danificações, com as paredes com a pintura descascadas, com o chão revestido de piso de cerâmica nas cores vermelho e marrom; 4 – uma varanda com teto coberto dom telhas Eternit e composta por duas partes: a primeira parte mede aproximadamente 5,00m de comprimento por 7,00m de largura, com chão revestido em ardósia; e a segunda parte mede aproximadamente 5,00m de largura por 10,00m de comprimento, com chão em ardósia apresentando algumas peças quebradas e outras faltando; 5 – área de serviço medindo aproximadamente 3,00m de largura por 3,00m de comprimento, com teto de laje no chapisco, com o chão revestido em ardósia, com as paredes revestidas de azulejo até o teto, nas cores branco e cinza; 6 – área de lazer medindo aproximadamente 3,00m de largura por 3,00m de comprimento, com uma churrasqueira de alvenaria, com uma bancada de alvenaria, com armários de quatro portas em alvenaria, com teto de laje; 7 – uma área de serviço medindo aproximadamente 1,00m de largura por 3,50m de comprimento, com o chão revestido de piso de cerâmica antigo na cor marrom, com as paredes revestidas de azulejos branco e cinza até a altura de aproximadamente 1,50m, com o teto de laje, com uma balsa pequena de ferro e vidro. 8 – Um cômodo medindo aproximadamente 3,50m de largura por 3,50m de comprimento, com teto de laje, com o chão revestido de piso cerâmica na cor marrom, com um aporta de vidro e ferro quebrada, com uma balsa de vidro e ferro. 9 – Um banheiro medindo aproximadamente 1,50m de largura por 3,50m de comprimento, com teto de laje, com paredes revestidas de azulejo na cor bege até 1,50m de altura aproximadamente, com chão revestido de piso cerâmica na cor marrom, sem porta, com uma balsa de ferro e vidro; 10 – Um quarto medindo aproximadamente 5,00m de largura por 5,00m de comprimento, com teto de laje, com o chão revestido com tacos de madeira em regular

estado, com as paredes apresentando a pintura descascada, com uma porta de madeira em regular estado, com uma janela de alumínio e vidro danificada. 11 – Um quarto medindo aproximadamente 5,00m de largura por 5,00m de comprimento, com uma janela de alumínio e vidro, com porta de madeira em regular estado com o chão revestido com tacos de madeiras em regular estado, com teto de laje; 12 – Um banheiro medindo aproximadamente 5,00m de comprimento por 2,50m de largura, com teto de laje e com pintura descascada, com uma bacia de ferro e vidro, com uma porta de madeira em ruim estado, com o chão revestido com piso de cerâmica antigo na cor marrom, com azulejos na cor marrom até o teto; 13 – um corredor medindo aproximadamente 1,00m de largura por 6,00 m de comprimento, com teto de laje, com chão com tacos de madeira danificados; 14 – Uma cozinha medindo aproximadamente 3,50m de largura por 4,00m de comprimento, com teto de laje, com chão revestido de piso antigo de cerâmica na cor marrom, com as paredes revestidas até o teto com azulejos brancos com flores coloridas, com uma bacia de ferro sem vidro; 15 – Uma sala de jantar medindo aproximadamente 3,50m de largura por 4,00m de comprimento, com as paredes revestidas de azulejos nas cores branca e bege até aproximadamente 1,50m de altura, com teto de laje, com o chão revestido de piso de cerâmica na cor bege, com uma porta de madeira e vidro em regular estado. **Avalio todo o imóvel em R\$ 1.401.480,00 (um milhão, quatrocentos e um mil e quatrocentos e oitenta reais)** Campos dos Goytacazes 18/6/23. **Conforme certidão emitida pelo 2º RGI de Campos dos Goytacazes, do imóvel inscrito na matrícula nº 27133: Imóvel – Prédio nº 497 (atual 765) da Avenida Tarcísio Miranda, nesta cidade, 2º subdistrito do 1º distrito Municipal, edificado no lote de terreno nº 17 da quadra N do Parque Tarcísio Miranda, medindo 13,00m de largura por 29,50m de comprimento por um lado e 29,05 de comprimento pelo outro lado, ou seja, 380,00m², confrontando-se pela frente com a referida avenida, por um lado com o lote 16, pelo outro lado com o lote 18 e pelos fundos com o lote 10. Proprietário: Jorge Batista de Souza, adquirido do Parque Santo Antonio Ltda, através da escritura de compra e venda de 28/6/74 – 6º Ofício. Prenotação – processo 0002744.85.2003.4.02.5103/RJ. Os emolumentos devidos por esta prenotação, estão isentos. Prenotação – processo nº 0011486-97.2021.8.19.0209. Os emolumentos devidos por esta prenotação, estão isentos. R-1 – Penhora – Fica registrada a **penhora de 25%** do prédio nº 497, atual nº 765 baixo inscrição nº 51246 e altos nº 51245 da Avenida Tarcísio Miranda – 1º JEC – Regional da Barra da Tijuca – RJ, processo nº 0011486-97.2021.8.19.0209 em epígrafe. Valor da dívida R\$ 81.651,07. Certidão emitida em 29/07/2026. De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 0000051246 (baixos) consta débito no valor de R\$ 3.699,01 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM) CBMERJ nº 4723972-8 (baixos), no valor de R\$ 1.824,78 mais acréscimos legais. De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 0000051245 (altos) consta débito no valor de R\$ 3.243,46 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM) CBMERJ nº 4723971-0 (altos), no valor de R\$ 912,26 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha às fls. 570, em 30/6/26 no valor de R\$ 100.899,90 mais acréscimos legais. **Em conformidade com o art. 843 do CPC, será vendida a totalidade do imóvel, por se tratar de bem indivisível, e resguardada a meação dos coproprietários Conceição de Maria Andrade Baptista inscrita no CPF sob o nº 757.686.317-04, Marcelo Andrade Baptista, inscrito no CPF sob o nº 944.869.487-34 e Marcos Andrade Baptista inscrito no CPF sob o nº 007.265.577-14.** 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 arrendimento; 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, 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 onze dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Beatriz Domingues Nogueira da Cunha, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. ALEXANDRE JOSÉ DA SILVA BARBOSA - Juiz de Direito.