



ESTADO DO RIO DE JANEIRO | PODER JUDICIÁRIO | TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA – CARTÓRIO DA 01ª (PRIMEIRA) VARA CÍVEL  
Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº, 2º andar, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ.  
CEP: 22775-055 - Telefone (21) 3385-8700 | E-mail: [btj01vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj01vciv@tjrj.jus.br)

**EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO**, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação pelo Procedimento Comum - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício, movida por **Autor: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO QUADRA DAS PRAIAS – CNPJ 30.124.853/0001-04** (Síndico: Claudia Graça Couto) em face de **Réu: CAMILA MASELLI PENNA DA GAMA FILHO – CPF 129.678.277-89 e CRISTINA MASELLI PENNA – CPF 771.111.257-20**, processo nº 0015923-60.2016.8.19.0209, na forma abaixo:

O Excelentíssimo Senhor Doutor **DIEGO ISAAC NIGRI**, MMº Juiz de Direito em Exercício perante a 01ª Vara Cível da Comarca Regional da Barra da Tijuca/RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da Lei (Art. 879, II, c/c Art. 882, §§ 1º e 2º, ambos do CPC, e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art.10, § único), FAZ SABER, a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente EDITAL, especialmente ao(s) devedor(es) e eventuais terceiros interessados, que ficam intimados para ciência da alienação por meio dos advogados constituídos nos autos (OAB/RJ 063.898 - Mauro Corrêa dos Santos Costa; OAB/RJ 014.063 - Ayrton dos Santos Costa; OAB/RJ 130.279 - Ronaldo Esposel Junior; OAB/RJ 108.568 - Rafaela Barreto Martins; OAB/RJ 045.138 - Cristina Maselli Penna) e/ou pelo próprio edital (Art. 889, do CPC/2015), que o referido Juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Oficial ([www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br)), o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos do supracitado processo, em condições que se segue:

**DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO** – O **1º Leilão Eletrônico** será realizado no dia **11 de Julho de 2024, às 14h30min (horário de encerramento)**, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) por preço igual ou superior ao valor da(s) respectiva(s) avaliação(ões), sendo certo que, conforme disposto no Art. 11 da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, o 1º leilão estará aberto para lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data designada para seu encerramento. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances no **2º Leilão Eletrônico**, ficando designado, desde já, o dia **18 de Julho de 2024, às 14h30min, para o encerramento do 2º Leilão Eletrônico**, ocasião em que o(s) bem(s) será(ão) vendido(s) pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (CPC/2015, artigos 885 e 891)**. Obs.: Caso não haja expediente forense em qualquer das datas designadas para a realização do pregão, o leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora de seu encerramento, independentemente de novo edital (Art. 900 do CPC).

**DOS LANCES** – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal [www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br). Para tanto, o interessado deverá se cadastrar, previamente, **com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas**, no referido Portal e se habilitar no leilão. As ofertas serão automaticamente computadas de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **Sobrevindo novo lance nos 3 minutos finais, o cronômetro do pregão prorrogará o término em mais 3 minutos para que todos possam ter oportunidade de ofertar novos lances**. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, sendo que os licitantes deverão outorgar poderes específicos ao leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo “OUTORGA DE PODERES, exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo “OUTORGA DE PODERES” o usuário poderá clicar no campo “ACEITE” destas condições. **Se pessoa jurídica, deverá, deverá, adicionalmente, encaminhar ao leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria, objetivando a comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica.**

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Com relação ao direito de preferência, será observado o disposto no Art. 843, §§ 1º e 2º, e Art. 892, §§ 2º e 3º, ambos do CPC. O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nesta ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e **poderão exercer o seu direito diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.** O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como “sou parte envolvida no processo”, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **LEANDRO DIAS BRAME** – JUCERJA 130.

**DO OBJETO:** Nua-Propriedade do Imóvel situado na **AVENIDA PREFEITO DULCÍDIO CARDOSO, Nº 800, BLOCO 03, APTº 202, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO/RJ**, com direito a 02 vagas para guarda de automóvel de passeio, localizadas indistintamente, sem local privativo, no subsolo do edifício, e a fração de 0,005684 do terreno que se encontra devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no 9º RGI sob a matrícula nº 163.253, **ressalvada a cláusula de usufruto vitalício.** Inscrição Municipal 1.849.565-5 (IPTU), onde consta com 120m². Dispensa-se descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. De acordo com o laudo de avaliação indireta de ID 765, datado de 14/12/2023, o imóvel foi avaliado em **R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais).**

**ÔNUS E/OU GRAVAMES:** De acordo com as certidões anexadas aos autos (Art. 254, XX, do CNGCJ – Provimento 82/2020), o imóvel está registrado em nome da executada Camila Maselli Penna da Gama Filho, solteira, havido por DOAÇÃO, com TRANSFERÊNCIA DA NUA PROPRIEDADE, conforme código R.14, constando os seguintes ônus e/ou gravames em sua matrícula: **R.15/R.16-USUFRUTO em favor da executada Cristina Maselli Penna. Obs.: Conta recurso de Agravo de Instrumento nº 0104489-83.2023.8.19.0000, pendente de julgamento.**

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Além do **débito condominial** executado, no valor de **R\$ 522.193,64**, conforme planilha de ID 997, o imóvel apresenta débito de **IPTU** no valor de **R\$ 14.232,06**, mais acréscimos legais, referente aos exercícios de 2022 a 2024 (em aberto); **FUNESBOM (taxa de incêndio)** no valor de **R\$ 452,13**, referente aos exercícios de 2021 a 2023.

**DOS DÉBITOS** - Os débitos tributários (IPTU e taxas) se sub-rogam no valor da arrematação, na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN, e os demais créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem* (Condomínio), sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908 e §§, do CPC).

**DO PAGAMENTO** – Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente (em até 24 horas) e colocado à disposição do Juízo, mediante Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao processo. **A Guia de Depósito Judicial estará disponível na seção “MINHA CONTA” do Portal [www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br) e deverá ser paga dentro do prazo legal, sob pena de desfazimento da arrematação.**

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO:** Os bens serão apregoados pelo lance mínimo para pagamento à vista e só se permitirá o parcelamento na hipótese de bem imóvel, observando-se as disposições da Resolução nº 236 do CNJ e do artigo 895 do CPC, **desde que o interessado em adquirir o imóvel no leilão judicial em prestações envie sua proposta, EXCLUSIVAMENTE, diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), com esta opção, atendendo às seguintes condições:** 1) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. 2) A proposta para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre as demais de mesmo valor; 3) Oferta de sinal de pelo menos 25 (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão

corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou por outro que venha a substituí-lo. 4) O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. 5) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 6) O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. **Nos termos do art. 22 da Res. nº 236 do CNJ, a oferta de aquisição do bem em prestações, apresentada diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), substitui a previsão constante do art. 895 do CPC quanto à apresentação de propostas por escrito em casos de parcelamento.**

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Não sendo efetuado(s) o(s) pagamento(s) devido(s) pelo arrematante no prazo estipulado, o Juízo será comunicado do fato e informando, também, dos lanços precedentes para que seus ofertantes possam exercer o direito de opção, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, ao arrematante remisso.

**DA COMISSÃO** – A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, nos termos do artigo 24, do Decreto nº 21.891/32, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** – O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através da Conta Digital “Superbid Pay”, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo “Superbid Pay”) conforme disponível na seção “MINHA CONTA do Portal [www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br). A conta Digital “Superbid Pay” é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, devidamente autorizada pelo Banco Central.

**DA VISITAÇÃO** – O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** – Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Travessa do Paço, nº 23, Gr. 1212, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20010-170, telefone (21) 2533-2400 ou e-mail: [contato@brameleiloes.com.br](mailto:contato@brameleiloes.com.br). Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão, através do painel de lances, suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital que será afixado no local de costume e publicado, através do site de leilões online: [www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br) e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br). Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Cientes os interessados de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, aos **11/06/2024**. Eu, (Bianca Orosco Bullaty - Responsável pelo Expediente - Mat. 01-18828), o fiz digitar e subscrevo por autorização do MMº. Dr. **DIEGO ISAAC NIGRI** - Juiz de Direito.