

**MM. JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

(Cartório da 7ª Vara Cível Professora Francisca Piragibe, 80 Fórum CEP: 22710-195 - Taquara -
Jacarepaguá - Rio de Janeiro – RJ email: jpa07vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) e INTERESSADO(S)

A MM. Juíza de direito **ANDREA FLORENCIO BERTO** titular da 7ª Vara Cível de Jacarepaguá da Comarca do Rio de Janeiro, FAZ SABER, a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital e dos arts. 879 e seguintes do CPC, será realizado o leilão judicial exclusivamente de forma eletrônica, através do portal www.leiloeiraerikamaciel.com.br, conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial Erika Maciel**, matrícula 187/Jucerja, devidamente credenciada no TJRJ, a qual através de leilão público por meio de pregão eletrônico de venda e arrematação, realizará o leilão da seguinte forma:

PROCESSO Nº: 0013231-14.2013.8.19.0203

Ação de Responsabilidade Civil c/c Indenizatória de danos materiais e morais

EXEQUENTE:

- ELIANE BARCELLOS PEREIRA CALDAS - CPF: 235.748.607-49
 - LIA BARCELLOS CALDAS MONTEIRO - CPF: 094.820.477-02
 - LEILA CALDAS LOURENÇO DA SILVA - CPF: 045.481.717-70
- Advogado: Claudio Ricardo Marques de Sá Leite OAB/RJ 133.349 (fls. 22)

EXECUTADOS:

- **TRANSPORTES SANTA MARIA LTDA** CNPJ: 33.408.055/0001-94
 - **JOSÉ VIEIRA LEITE** - CPF: 043.206.207-63 (fls. 1183)
- Advogado: Alexandre Leite Rabetim OAB/RJ 102.454 (fls. 173)
- ARMINDO LOPES VALENTE CPF: 008.478.607-87 (fls. 1183)
 - ILDA DUARTE PEREIRA CPF: 024.156.397-61 (fls. 1183)
 - LAERTE PEREIRA VALENTE CPF: 494.702.137-34 (fls. 1183)
 - CLAUDIA CRISTINA P. V. C. RIBEIRO CPF: 960.881.257-72 (fls. 1183)
 - MARIA DE LOURDES CARRILHO VALENTE CPF: 053.362.847-42 (fls. 1183)
 - ANTONIO JOSÉ GOMES RODRIGUES CPF: 041.544.957-04 (fls. 1183)
 - PAULO ANTONIO CARRILHO VALENTE CPF: 799.202.767-15 (fls. 1183)
 - SONIA CRISTINA CARRILHO V. PERES FERNANDES CPF: 901.077.647-68 (fls. 1183)

INTERESSADOS:

- Lopes Leite Participações Ltda CNPJ: 27.083.612/0001-41. (Excipiente)
 - Maria da Silva Lopes (cônjuge José Vieira Leite) CPF: 902.901.517-91.
- Advogado: Alexandre Leite Rabetim OAB/RJ 102.454
- Eventual ocupante do imóvel.

DO LEILÃO: O leilão será realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA, via internet, através do portal www.leiloeiraerikamaciel.com.br, pela Leiloeira Pública Oficial ERIKA MACIEL, com email profissional erikamacielleiloeira@gmail.com, tel (21)964490166 - **em primeiro leilão, aberto para lances ON LINE a partir do dia 18/08/2026 (terça-feira) às 11h, encerrando-se no dia 24/08/2026 (segunda-feira) a partir das 11h,** por valor superior ao da avaliação (atualizada) e não havendo lances, seguirá sem interrupção para o **segundo leilão, a partir do dia 24/08/2026 às 11h:01min, encerrando-se no dia 31/08/2026 (segunda-feira) a partir das 11:00h,** a quem mais der independente da avaliação e entregue a quem maior lance oferecer, superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do imóvel descrito e avaliado as fls. 1824 (28/07/2025).

DO BEM IMÓVEL: Consta da matrícula nº: 159.803 do 9º RGI/RJ o seguinte registro: **Apto 808, do Bloco I**, do Edifício San Francisco Residence Service (Veja AV-08) a ser construído no empreendimento denominado "CALIFORNIA PARK" (Veja AV-17 – construção – habite-se) situado na Avenida Marechal Henrique Lott nº 180, na freguesia de JACAREPAGUA, com direito a 1 vaga de garagem e correspondente frações ideais do Apto de 18/9750, e de cada vaga de garagem de 2/9750 do respectivo terreno designado por lote 3 do PAL. 39064 que mede em sua totalidade (Veja AV-14) 72,48m em reta de frente, 59,10m em reta nos Fundos confrontando com o lote 7 do PAL. 38182, & esquerda 132,90m em reta mais 57,58m configurando um angulo obtuso interno confrontando com o lote 11 e com parte do lote 12 ambos do PAL. 38182, e à direita / 85,50m em reta confrontando com o lote 2 do PAL. 39064 mais 31 96m alargando o terreno limitando com parte da linha de fundos do citado lote 2 do PAL. 39.064 mais 113,65m aprofundando o terreno, parte confrontando com os fundos do lote 4 do PAL. 39.064 e com parte do lote 11 do PAL.34115. Constam as seguintes **ALTERAÇÕES: AV 08** – ADITAMENTO - Fica aditada a Av.07, conforme requerimento de 27.06.89, para constar que o bloco I passou a denominar-se **Edifício BEVERLY HILLS RESIDENCE SERVICE** e que o apartamento tem direito a **1 vaga de garagem no subsolo** (02/10/1989). **AV 14** - que de acordo com o laudo de 20.09.90, o terreno desta matricula foi vistoriado passando a ter as seguintes características e confrontações 72,48m de frente, 231,11m à direita em três segmentos de 85,50m, mais 31,96m, mais 113,65, a esquerda 185,60m em dois segmentos de 132,90m mais 52,70 e 59,10 de fundos, confrontando a direita com os prédios 270 e 300, a esquerda com o prédio 120 e o Lote 12 do PA 38.182 e nos fundos com o lote 07 do PA 38182 (14/12/1990)

DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Situado na **Avenida Marechal Henrique Lott, 180, bloco 1, apto 808 - Barra da Tijuca, com direito a 1 vaga de garagem**. Apartamento em prédio residencial, estrutura de concreto e alvenaria, com piscina aquecida adulto, piscina infantil, salão de festas, academia, serviço de arrumadeira, ônibus do complexo Parque das Rosas que possui rotas pela Barra da Tijuca, bem como zona sul e zona norte, coffe shop, pista de skate, vaga de visitantes, sauna, quadra, segurança e guarita 24 horas, jardinagem, próximo a vários shoppings, mercados, farmácias, escolas e em área nobre da Barra da Tijuca, sendo a área edificada correspondente a 94 m2, conforme dados da matrícula do imóvel 1.917.175-0, acostada ao mandado fls. 1824.

VALOR DA AVALIAÇÃO: Tendo em vista a localização, área construída, padrão do logradouro, idade, qualidade externa do prédio, cujo aspecto geral se apresenta em bom estado, bem como o valor de mercado para imóveis no referido condomínio, tendo a OJ obtido amostras no mesmo prédio o imóvel foi avaliado em **R\$1.622.619,04 (um milhão, seiscentos e vinte e dois mil, seiscentos e dezenove reais e quatro centavos)**. Avaliação em 28/07/2025.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$231.000,00 (em 04/10/2023) conforme planilha de cálculos de fls. 1611. (a ser atualizada pelo exequente)

ÔNUS: Constam registrados **R-27 -INCORPORAÇÃO:** Pela escritura de 15/09/17 do 27º Ofício, livro 018, fl.100, prenotada em 16/01/18 com o nº 1786263 à fl.174 do livro 1-JJ, e declaratória de 01/02/18 do 27º Ofício, livro 022, fl.191, prenotada em 02/02/18 com o nº 1789417 a fl.1.287v do livro 1-JJ, fica registrada a INCORPORAÇÃO do imóvel, feita por JOSE VIEIRA LEITE, identidade OAB/RJ 43666, e sua mulher MARIA DA SILVA LOPES, CPF 902.901.517-91, em (anteriormente qualificados), a favor de **LOPES LEITE PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ 27.083.612/0001-41, com sede nesta cidade. **R-30** - PENHORA Pelo Termo de 18/10/2024 da 7ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ, prenotado em 14/11/2024 com o nº 2230230 a fl.247v do livro 1-MR, fica registrada a PENHORA EM 1º GRAU do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$277.200,00, decidida nos autos da ação movida por ELIANE BARCELLOS PEREIRA CALDAS em face de JOSE VIEIRA LEITE e outros (Processo nº 0013231-14.2013.8.19.0203) . **Serviu também para este registro o despacho de 13/12/2024 que determinou ao registro independente de quem constar como proprietário do imóvel.** Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$277.200,00 (17/02/ 2025). **DÉBITO DE IPTU:** Inscrição do IPTU: 1.917.175-0. Consta débito a vencer de 2026 no valor de R\$2.441,36. **DÉBITO**

FUNESBOM: consta débito de R\$182,84 referente a 2022 (certidão emitida em junho/2026)
DÉBITO CONDOMINIAL: Segundo informações do condomínio (email: beverlyhills180@gmail.com) não consta débito até junho/2026. Verifique na plataforma da leiloeira atualizações das informações.

DO BEM: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas do leilão, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.

DA OCUPAÇÃO: Segundo informações do Condomínio o imóvel está ocupado.

DOS DÉBITOS: As dívidas tributárias ficarão sub-rogadas no preço da venda de acordo com as regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência).

DA CONDIÇÃO: O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado (+ comissão de 5% sobre o preço a Leiloeira) no prazo de 24 horas após o encerramento da praça/leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO** (Art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), + comissão de 5% sobre o preço a Leiloeira, a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, cujo comprovante deverá ser enviado ao email da leiloeira, e o saldo em até 30 (trinta) meses, pelo índice oficial do TJRJ e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no Portal, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

DA COMISSÃO: A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e não está incluída no valor do lance. O arrematante deverá efetuar o pagamento da comissão no prazo de 24hs após o encerramento da praça/leilão através de transferência bancária para a conta da leiloeira, cujo comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: erikamacielleiloeira@gmail.com Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão da leiloeira a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Resolução CNJ 236/2016, sem prejuízo do ressarcimento das despesas realizadas, as quais deverão ser comprovadas nos autos.

LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pela Leiloeira após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão da Leiloeira, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) a Leiloeira a título de multa por inadimplência. (art. 903 CPC)

PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, a Leiloeira lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao

processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeira. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel – ITBI (se houver) e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

REGRAS DE PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO: 1) realizar cadastro prévio no site da leiloeira, sujeito a aprovação 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 da leiloeira; 2) aceitar os termos e condições do contrato; 3) criar uma senha, pessoal e intransferível e de sigilo obrigatório, que será utilizada para a certificação eletrônica e oferecido lances, de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; 4) Instalar proteção anti-vírus e adotar os mecanismos de segurança; 5) a participação no leilão implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do pregão on line; 6) Todos os lances efetuado pelo usuário não são passíveis de arrendimento; 7) Os interessados assumem os riscos inerentes a todos os tipos de falhas técnicas que possam inviabilizar sua participação no leilão; 8) solicitar a habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; 9) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; 10) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento a leiloeira no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail erikamacielleiloeira@gmail.com ou outro indicado pela leiloeira; 11) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão; 12) sobrevivendo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.leiloeiraerikamaciell.com.br

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE: Não sendo efetuado o depósito da oferta, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A desistência ou inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC). Ciente os interessados que, em qualquer caso, os bens retornarão a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes das datas e modo de realização das praças as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores, valendo o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA**. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloeiraerikamaciell.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital que será publicado na forma da Lei e afixado no local de costume. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro - RJ, a 18 de junho de dois mil e vinte e seis, Eu, _____ mandei digitar e subscrevo.

Rio de Janeiro, 18 de junho de 2026.

ANDREA FLORENCIO BERTO - Juíza de Direito.