



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO | COMARCA CENTRAL DA CAPITAL  
26ª (VIGÉSIMA SEXTA) VARA CÍVEL

Avenida Erasmo Braga, 115, salas 332, 334 e 336 - D, Centro, Rio de Janeiro/RJ.  
CEP: 20020-903 - Telefone (21) 3133-4033 | E-mail: [cap26vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap26vciv@tjrj.jus.br)

**EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO**, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial - CPC - Imputação do Pagamento movida por **Exequente: MANUEL TAVARES DE SOUSA** em face de **Executados: RENOVARE COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE MODAS EIRELI; ESPÓLIO DE EDUARDO BALLESTEROS** (Representante Legal: Rosana Neffa Simão Ballesteros) **E ROSANA NEFFA SIMÃO BALLESTEROS**, tendo como Interessado: HELIO BUENO DOS SANTOS JUNIOR, **processo nº 0282614-17.2016.8.19.0001**, na forma abaixo:

A Excelentíssima Senhora Doutora **FRANCOISE PICOT CULLY**, MMª Juíza de Direito em exercício perante a 26ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, **ou quem a substituir**, 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), seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores, credores do imóvel e eventuais interessados, que ficam intimados para ciência da alienação por meio dos advogados constituídos nos autos e/ou pelo próprio edital (Art. 889 e incisos do CPC), que o referido Juízo levará à venda em público leilão, conduzido pelo Leiloeiro Oficial Leandro Dias Brame – JUCERJA 130, através do Portal de Leilões do leiloeiro Oficial (<https://www.brameleiloes.com.br>) e do SUPERBID EXCHANGE ([www.superbid.net](http://www.superbid.net)), o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(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 **07 DE JULHO DE 2026, 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 **14 DE JULHO DE 2026, 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, conforme decisão de index 978 (Art. 885 e Art. 891, ambos do CPC/2015). Obs.: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, independentemente de novo edital, ressaltando-se que, neste caso, as intimações realizadas para as datas originais permanecem válidas para as datas ulteriores em que efetivamente ocorrerá o leilão.

**DOS LANCES À VISTA** – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal de Leilões do leiloeiro Oficial (<https://www.brameleiloes.com.br>) e do SUPERBID EXCHANGE ([www.superbid.net](http://www.superbid.net)). Para tanto, o interessado deverá se cadastrar, previamente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, no referido Portal e solicitar sua habilitação para participar do pregão, oportunidade em que deverá apresentar a documentação exigida para habilitação. As ofertas serão automaticamente computadas de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **Sobrevindo novo lance nos 03 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, 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**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 130, com endereço na Travessa do Paço, 23, gr. 1212, CEP 20010-170, Centro, Rio de Janeiro/RJ, endereço eletrônico: [contato@brameleiloes.com.br](mailto:contato@brameleiloes.com.br).

**DO OBJETO:** Imóvel de propriedade do réu/executado, conforme Termo de Penhora de index 848, designado pela **APARTAMENTO 801, COM DIREITO A 02 (DUAS) VAGA DE GARAGEM EM LOCAL INDISCRIMINADO NO PAVIMENTO ELEVADO DO EDIFÍCIO NA RUA TIMÓTEO DA COSTA, Nº 175, LEBLON, RIO DE JANEIRO/RJ**, e correspondente fração ideal de 7/209 do terreno, sendo 5/209 relativa ao apartamento e 1/209 a cada vaga de garagem, que se encontra devidamente caracterizado, dimensionado e registrado sob a matrícula 32020 do 02º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ. Inscrição Municipal 1.604.049-5 (IPTU). 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 certificado pelo OJA no Laudo de Avaliação de index 969/970, datado de 30/05/2025, a moradora, que se identificou como Rosana Neffa, não autorizou a entrada para realizar a avaliação, sendo, desta forma, somente possível realizar a Avaliação Indireta do Imóvel, conforme Aviso 02/2006 da Corregedoria. Construção situada em rua residencial, com 2 pavimentos, visto que o apartamento 801 é uma cobertura, tendo a área oficialmente edificada de 540m². **AVALIAÇÃO: R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais).**

**ÔNUS E/OU GRAVAMES:** De acordo com as certidões anexadas aos autos (Art. 255, XIX, do CNECJ – Provimento 83/2022), consta na matrícula do imóvel, sob o código **R.19 – COMPRA E VENDA DO IMÓVEL**, datada de 06/02/2013, constando com adquirentes o 2º e 3º executados (Eduardo Ballesteros e Rosana Neffa Simão Ballesteros), constando, ainda: **Av.21/R.30/AV.32 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO/ARRESTO/CONVOCAÇÃO ARRESTO (respectivamente)**, por determinação do Juízo da 24ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, referente ao processo nº 0471934-23.2015.8.19.0001; **Av.22/R.31 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO/ARRESTO (respectivamente)**, por determinação do Juízo da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, referente ao processo nº 0266291-97.2017.8.19.0001; **Av.23 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO** - por determinação do Juízo da 23ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, referente ao processo nº 0083323-02.2017.8.19.0001; **Av. 24/R.27 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO/PENHORA (respectivamente)**, por determinação do Juízo da 02ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, referente ao processo nº 0156108-59.2017.8.19.0001; **Av.25/R.29 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO/PENHORA (respectivamente)**, por determinação do Juízo da 47ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, referente ao processo nº 0034562-71.2016.8.19.0001; **R.26 – COMPRA E VENDA DO IMÓVAL**, datada de 16/02/2018, constando como adquirente **GALIZA SOCIEDADE DE BENS PATRIMONIAIS LTDA. – CNPJ 07.608.184/0001-16**; **R.28 – PENHORA**, por determinação do Juízo da 09ª Vara Cível de Niterói/RJ, referente ao processo nº 0035297-04.2016.8.19.0002; **AV.33 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, por determinação do Juízo da 08ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, referente ao processo nº 0273281-36.2019.8.19.0001; **R.34 – PENHORA**, por determinação do Juízo da 06ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, referente ao processo nº 0033008-40.2017.8.19.0204; **AV.35 – INDISPONIBILIDADE**, por determinação do Juízo da 12ª Vara do Trabalho de Brasília/DF, referente ao processo nº 0001045-77.2015.5.10-0012; **AV.36 – INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO OBJETO DO ATO R-26 EM FRAUDE À EXECUÇÃO**, por determinação

do Juízo da 47ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, referente ao processo nº 0034562-71.2016.8.19.0001; **AV.37 – CANCELAMENTO INDISPONIBILIDADE AV.35; AV.38 – PENHORA**, por determinação do Juízo da 13ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, referente ao processo nº – ATOrd 0101463-98.2017.5.01.0013; **AV.39 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO**, por determinação da CENTRASE Cível de Belo Horizonte - Central de Cumprimento de Sentenças, referente ao processo nº 5085624-61.2016.8.13.0024; **AV.40 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO**, por determinação do Juízo da 24ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, referente ao processo nº 0164949-33.2023.8.19.0001; **AV.41 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO**, por determinação do Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, referente ao processo nº 5161661-32.2016.8.13.0024; **R.42 – PENHORA – Proveniente do presente processo**. Consta sobre o imóvel, ainda, a(s) seguinte(s) prenotação(ões): LIVRO PROTOCOLO Nº: 1-DE; FL.: 229; Nº.: 535.080; DATA: 17/06/2021; TÍTULO: Ofício nº 454/2021 expedido em 14/06/2021, pelo Juízo de Direito da 38ª Vara Cível desta cidade; NATUREZA DO ATO: Penhora; e LIVRO PROTOCOLO Nº: 1-DT; FL.: 135; Nº.: 585.980; DATA: 24/06/2025; TÍTULO: Ofício expedido em 30/05/2025 pelo Juízo de Direito da 16ª Vara Cível desta cidade; NATUREZA DO ATO: Penhora. Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2025. Busca efetuada até 26/08/2025.

**DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU** no valor aproximado de **R\$ 149.177,33**, mais acréscimos legais, referente aos exercícios de 2020 a 2022 (ajuízados), além dos exercícios de 2025, no valor de **R\$ 29.725,56**; e 2026, **no valor de R\$ 24.776,10**, ambos em aberto. Obs.: Eventuais débitos de condomínio serão apurados e disponibilizados na plataforma do Leiloeiro antes do pregão.

**CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO:** A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN.

**DO PAGAMENTO** – Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Cientes de que eventual inadimplemento implicará a perda da quantia paga a título de caução, na forma autorizada pelos arts. 885 e 897 do CPC. Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no site do TJRJ (clique na guia: “SERVIÇOS” > “DEPJUD”) e comprovar imediatamente o seu pagamento nos autos do processo.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO (ART. 895 DO CPC):** Nos termos do art. 22 da Res. nº 236 do CNJ, a fim de evitar qualquer tipo de intervenção humana e atendendo ao princípio da publicidade relativa ao certame, somente será aceita a oferta de lances/propostas diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), em substituição à previsão constante do art. 895 do CPC quanto à apresentação de propostas por escrito em casos de parcelamento. Os bens serão inicialmente 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, do artigo 895 do CPC, **desde que o licitante interessado em adquirir o bem no leilão judicial em prestações oferte sua proposta 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) O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados 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. 7) Aquele que desistir da arrematação, ressalvadas as hipóteses dos artigos 775 e

903, §5º, do Código de Processo Civil, ou não efetuar o depósito do saldo do valor ofertado, perderá o sinal dado em garantia, bem como a comissão paga ao leiloeiro e ficará proibido de licitar em leilões judiciais.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO:** 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** – Na forma prevista no *caput* do artigo 7º da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, além da comissão sobre o valor da arrematação, fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único, do CPC), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.891/32), fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas empregadas para a realização da hasta pública, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. Outrossim, conforme prevê os parágrafos 3º e 4º, do artigo 7º, da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro público fará jus à comissão prevista no *caput*, sendo certo que, caso o valor de arrematação for superior ao crédito exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas empregadas para a realização das praças, poderá ser deduzida do produto da arrematação.

**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 **05/05/2026**. Eu, (Andrea Beltrão Salgado - Responsável pelo Expediente - Mat. 01-25758), o fiz digitar e subscrevo por autorização da MMª. Dra. **FRANCOISE PICOT CULLY** - Juíza de Direito.