

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico** do bem e para intimação dos Executados: **Geraldo Carmo Adelizzi**, CPF: 052.068.868-66, **Reinaldo de Albuquerque Bierrenbachn**, CPF: 344.613.967-20 e **José Luis Gandra Pereira dos Reis**, CPF: 246.522.617-72, bem como da coproprietária **Leila de Albuquerque Bierrenbachn** CPF: 344.613.967-20, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Ação de Execução Contra Devedor Solvente**, proposta pelo Exequente: **Roberto de Azevedo**, CPF: 220.398.808-87. **Processo nº 1016969-16.2013.8.26.0100.**

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP n.º 912), por meio do website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 06 (seis) de maio de 2025 às 15:00hs e término dia 09 (nove) de maio de 2025 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 29 (vinte e nove) de maio de 2025 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** Apartamento 1202 do edifício Joá construído, situado na Estrada da Gávea, n.º 847, com direito a uma vaga de garagem em local indeterminado do subsolo, e suas correspondentes frações ideias de 12/2.200 e 1/2.000 do respectivo terreno, que mede de frente, 55,50m em reta e mais 14,20m em curva interna, subordinada a um raio de 307,50m; do lado oposto, pela Rua Projetada pelo PAA 8.795, mede 72,60m; à direita, mede 57,20m; à esquerda mede 34,00m; confronta, nos fundos, com a Rua Projetada pelo PAA 8.795; à direita com o lote 3, do PA 32.586, de propriedade Kosmos Engenharia S/A. ou sucessores; à esquerda com o lote 5, do PA. 32.586, de Luiz Carlos de Paranaguá e outros, ou sucessores. Imóvel objeto da matrícula de n.º 42.676 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para março/2025 é de R\$ 953.804,10 (novecentos e cinquenta e três mil, oitocentos e quatro reais e dez centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: R.7** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo n.º 3906/98, em trâmite na 8ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/SP, movida pela Prefeitura do Rio de Janeiro em face de Reinaldo de Albuquerque Bierrenbach. **R.10** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n.º 1016990-89.2013.8.26.0100, em trâmite na 26ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Raphael Bonsi Penteadó em face de Reinaldo de Albuquerque Bierrenbach. **R.11** – O imóvel objeto desta matrícula foi arrestado nos autos da Ação de Execução Civil, processo n.º 1016969-16.2013.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Roberto de Azevedo em face de Reinaldo de Albuquerque Bierrenbach. **AV.12** – O imóvel objeto desta matrícula foi convolado do arresto em penhora nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n.º 1016969-16.2013.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Roberto de Azevedo em face de Reinaldo de Albuquerque Bierrenbach.

**DAS CONDIÇÕES:** Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões

constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ R\$ 549.271,56 (quinhentos e quarenta e nove mil, duzentos e setenta e um reais e cinquenta e seis centavos), atualizados até março/2025.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos de IPTU relacionados ao número de inscrição 1.403.228-8, cadastrado na Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ, no valor de R\$ 19.368,79 (dezenove mil, trezentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos) atualizados para março/2025. Constam débitos condominiais no valor de R\$ 13.946,50 (treze mil, novecentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos), atualizados até março/2025.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano,

nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Douglas Iecco Ravacci**  
**Juiz de Direito**

