

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DA CAPITAL
CARTÓRIO DA 23ª VARA CÍVEL

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D SI 361 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377 e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO
Prazo de intimação: 05 (cinco) dias

Execução de Título

Extrajudicial: 0159490-26.2018.8.19.0001

Exequente: VIBRA ENERGIA S/A

Executado: POSTO PACHECÃO LTDA

Executado: ANTONIO MIGUEL ZUNIGA MENDES

Executado: REGINA LUCIA GIUSTI

Leiloeiro Oficial: MAURO MARCELLO DA COSTA MACHADO

Matrícula: 206 JUCERJA

Site: www.mauromarcello.lel.br

Informações: (21) 3195-6005 | contato@mauromarcello.lel.br

A DOUTORA ROSANA SIMEN RANGEL, JUÍZA DE DIREITO TITULAR DA 23ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ, nos termos do artigo 881 e seguintes do CPC, FAZ SABER, a todos quantos possa interessar, que será levado a LEILÃO JUDICIAL sob a modalidade ELETRÔNICA, nos termos da decisão de fls. 1.000 e seguintes dos autos, o bem imóvel adiante descrito, a ser conduzido pelo Leiloeiro Oficial Mauro Marcello da Costa Machado, devidamente credenciado junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, observadas as condições a seguir especificadas:

1. DATAS E HORÁRIOS DO LEILÃO: O leilão ocorrerá exclusivamente por meio eletrônico, no site www.mauromarcello.lel.br, conforme o calendário abaixo:

	Abertura	Encerramento
1º Leilão	25/05/2026 às 14h00	27/05/2026 às 14h00
2º Leilão	27/05/2026 às 14h00	02/06/2026 às 14h00

1º Leilão: Os lances poderão ser ofertados a partir da abertura até o encerramento do leilão, pelo valor mínimo correspondente ao da avaliação. Não havendo lances no primeiro leilão, o segundo leilão será aberto automaticamente, permanecendo assim até seu encerramento.

2º Leilão: A alienação ocorrerá pela melhor oferta, não sendo aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DA CAPITAL
CARTÓRIO DA 23ª VARA CÍVEL

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D SI 361 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377 e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

2. DESCRIÇÃO:

- Imóvel nº 1066 e 1066 loja, na Estrada de Santa Isabel, Pacheco, 2º distrito de São Gonçalo, bairro Lagoinha, RJ, edificado no lote 5, que mede: 16,00m de frente para a Estrada de Pachecos; 20,00m nos fundos, com o lote 6; por 42,00m do lado direito, 42,00m de um lado, com o lote 4, e outro com 45,00m, com a Estrada do Bichinho.
- **IPTU:** 310.679 e 98678 | **Matrícula RI:** 39.701 – 3º Of. SG | **Nº CBMERJ:** 4100341-9
- **Área do terreno (RGI):** 756m²
- **Benfeitorias:** 121,75m²

2.1. LAUDO DE AVALIAÇÃO:

“Trata-se de um posto de gasolina em piso de concreto com 5 bombas de abastecimento e uma edificação composta por:

Térreo: vestiário feminino, vestiário masculino, espaço para descanso, WC feminino, WC masculino, casa de bombas;

2º pavimento: Escritório administrativo;”

2.2. AVALIAÇÃO: R\$ 1.306.000,00 (um milhão, trezentos e seis mil reais), conforme laudo de fls. 930/954 dos autos.

2.3. ÔNUS REAIS, LEGAIS E CONVENCIONAIS: Conforme a certidão de ônus reais, o imóvel encontra-se registrado em nome de Antônio Ferreira de Sousa (AV-08 e R-09), e possui anotação de hipoteca em favor de Petrobrás Distribuidora S/A (R-07), atualmente VIBRA ENERGIA S/A; bem como penhora oriunda da presente execução movida por Petrobrás Distribuidora S/A (R-10).

2.4. DÉBITOS DO IMÓVEL (TRIBUTÁRIOS E PROPTER REM):

- **IPTU:** (2022 a 2025): R\$ 5.953,93
- **FUNESBOM** (2020 a 2024): R\$ 855,75

As informações e valores foram extraídos das certidões e documentos anexados ao processo judicial e estão sujeitos a atualização conforme a legislação vigente.

3. VALOR MÍNIMO DE VENDA: Não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação (art. 891 e parágrafo único do CPC).

4. SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS: Tendo a aquisição judicial de bem caráter originário para o arrematante, a venda se dará livre de débitos e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DA CAPITAL
CARTÓRIO DA 23ª VARA CÍVEL

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D SI 361 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377 e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

dívidas, em especiais as tributárias, no preço da arrematação, na forma do artigo 908, do CPC: 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. O entendimento foi reafirmado pelo julgamento do Tema Repetitivo 1134 do STJ, decidindo pela ausência de responsabilidade do arrematante por débitos tributários incidentes sobre o imóvel até a data da alienação judicial. A alienação será realizada com a baixa de eventuais gravames, entregando-se o imóvel ao arrematante livre de todos os ônus (art. 320-G do Provimento nº 188/2024 do CNJ).

5. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO (Resolução nº 236/2016, art. 12 e segs., do CNJ): Para participar do leilão eletrônico, o interessado deve efetuar seu cadastro prévio no site do leiloeiro com pelo menos 48 horas de antecedência do encerramento do primeiro leilão. O não cumprimento desta etapa dentro do prazo mencionado poderá impedir a participação no leilão. Após a aprovação do cadastro, o interessado deverá entrar com login e senha na área de usuário do site do leiloeiro e efetuar sua habilitação para o lote que deseja lançar. A habilitação implicará na aceitação das condições estipuladas neste edital. O leiloeiro pode solicitar a qualquer momento, por escrito, a confirmação das informações prestadas no momento do cadastro, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. Ademais, poderá recusar qualquer cadastro que apresente informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que considerar suspeitos, podendo também inabilitar provisória ou definitivamente o usuário. O cadastro é único, ou seja, não é necessário cadastrar-se a cada leilão. Uma vez cadastrado, o usuário deverá solicitar a habilitação para cada leilão de seu interesse. Os lances somente poderão ser realizados através do site do leiloeiro, sendo necessário que o licitante esteja logado e efetue seus lances até a data e horário de encerramento. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo certo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

6. LANCE VENCEDOR: O arrematante será aquele que oferecer o lance mais alto, desde que respeite o valor mínimo estipulado neste edital. Se os depósitos não forem feitos conforme prazos e condições do edital, os lances anteriores serão comunicados ao juiz para análise e convocação dos ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, a fim de que possam ratificar seu lance e assim ser lavrado novo auto de leilão, seguindo o que diz o artigo 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; arts. 897 e 898 do CPC, sujeitando o arrematante inadimplente às penalidades legais.

6.1. Com o objetivo de evitar qualquer tipo de intervenção humana e em observância ao princípio da publicidade do certame, assegurando transparência e visibilidade em tempo real a todos os participantes, somente serão admitidos lances registrados diretamente no site do leiloeiro.

6.2. Os lances efetuados diretamente no site são exclusivamente para a modalidade de pagamento à vista. Interessados na aquisição parcelada do imóvel devem apresentar sua proposta diretamente nos autos do processo, por meio de seu advogado, não devendo registrar lances no site (conforme item 9).

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DA CAPITAL
CARTÓRIO DA 23ª VARA CÍVEL

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D SI 361 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377 e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

6.3. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento da alienação judicial eletrônica, o prazo será prorrogado por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, até que não sejam apresentados novos lances.

6.4. Quanto à preferência na arrematação, aplicam-se as regras do artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

6.5. O exequente que não adjudicar o bem penhorado antes da publicação do edital de leilão, só poderá adquiri-los no leilão judicial na condição de arrematante, com preferência na hipótese de igualar o maior lance, respondendo, porém, pelo pagamento da comissão ao leiloeiro, já que assume a condição de arrematante.

6.6. Se o exequente desejar lançar e for o único credor, não precisa revelar o preço, conforme o artigo 892, § 1º, do CPC. Mas, se não for o único credor, deve depositar integralmente os valores dos outros créditos.

6.7. Os lances eletrônicos são considerados válidos apenas quando captados pelo site do leiloeiro, não no momento da emissão pelo participante. Questões como velocidade de transmissão de dados e falhas de comunicação não serão aceitas como justificativa. Só serão considerados lances pela internet os que forem recebidos antes do fechamento do lote ("batida do martelo").

6.8. Em caso de desistência sem justificativa ou falta de pagamento, tanto do preço quanto da comissão do leiloeiro, por parte do licitante vencedor, além da perda da caução mencionada no item 8 (abaixo), o licitante será responsável pelas despesas para a realização de um novo leilão (por analogia ao art. 93 do CPC) e será impedido de participar de futuros leilões. Caso o depósito inicial de 30% não seja efetuado, o lance poderá ser invalidado, sendo considerado vencedor o autor do lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme dispõe o art. 26 da Resolução nº 236/2016 do CNJ. Ademais, o Juízo poderá aplicar ao licitante inadimplente multa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor ofertado, nos termos dos arts. 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898, todos do Código de Processo Civil, como medida punitiva e educativa.

6.9. Se for constatado dolo, o valor a ser pago pelo vencedor após a declaração de inviabilidade será o maior lance oferecido até o início do aumento artificial do preço, quando não há mais lances de outros concorrentes e a disputa é apenas entre o lançador desqualificado.

6.10. Qualquer suspeita de participação fraudulenta, combinada ou simulada com o executado, patrono ou terceiros, com o objetivo de prejudicar o ato judicial, será investigada conforme o artigo 359 do Código Penal pelo Ministério Público.

6.11. A tentativa infundada de apontar defeitos ou vícios após o leilão resultará na aplicação da sanção do artigo 903, § 6º, do CPC: "Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a tentativa infundada de apontar defeitos com o objetivo de fazer o arrematante desistir, devendo o autor ser condenado,

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DA CAPITAL
CARTÓRIO DA 23ª VARA CÍVEL

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D SI 361 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377 e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, fixada pelo juiz e devida ao exequente, não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem.”

6.12. A utilização de equipamentos, programas ou procedimentos que possam interferir no funcionamento do site de leilões implicará em responsabilidade civil e criminal.

6.13. O leiloeiro não será responsável por prejuízos decorrentes de dificuldades técnicas ou falhas no sistema da internet.

7. AUTO DE ARREMATACÃO: Assinado o auto de arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, independentemente da existência de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil.

7.1. O auto de arrematação assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante não autoriza a retirada e/ou transferência do bem arrematado, sendo necessário, para tanto, a carta de arrematação e/ou mandado de entrega, expedido pelo Juízo, após a homologação da arrematação.

8. PAGAMENTO: A arrematação será feita à vista, mediante o pagamento do preço pelo arrematante até o dia útil seguinte ao encerramento do leilão, através de depósito judicial ou por meio eletrônico vinculado ao processo que deu origem ao leilão, conforme o art. 892 do Código de Processo Civil. É aceito o pagamento inicial de 30% do valor lançado em até 24 horas, a título de caução, com o saldo restante de 70% a ser pago em até 15 dias. O inadimplemento implicará a perda da quantia paga a título de caução, conforme previsto nos 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: CIDADÃO > DEPÓSITO JUDICIAL > DEPJUD ou através do link: <https://www.tjrj.jus.br/web/guest/servicos/deposito-judicial>).

8.1. O arrematante obriga-se a efetuar o pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido neste edital, devendo comprovar o pagamento diretamente ao leiloeiro ou nos autos do processo. O descumprimento desse prazo será comunicado pelo leiloeiro ao Juízo, ficando o arrematante sujeito às sanções cíveis e criminais previstas nos artigos 897 do Código de Processo Civil e 358 do Código Penal.

9. PROPOSTA DE PARCELAMENTO: Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos do processo judicial, até a data do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, na forma preconizada pelo art. 895 do Código de Processo Civil, sendo pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigidos conforme índice estabelecido pelo TJRJ. A alienação parcelada será garantida por hipoteca do próprio bem, nos termos do artigo 895, § 1º do CPC, cujos termos constarão da Carta de Arrematação, devendo ser registrada na respectiva matrícula do Cartório de Registro de Imóveis onde se encontra registrado o respectivo bem. O licitante somente terá a liberação do gravame após quitação total das parcelas pactuadas, com eventual multa

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DA CAPITAL
CARTÓRIO DA 23ª VARA CÍVEL

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D SI 361 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377 e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

pelo atraso, por ordem exclusiva do Juízo. Destacado, também, que a apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§ 6º a 8º, do Código de Processo Civil). Cientes de que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.

10. COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não inclusa no valor do arremate), incidente também na hipótese de aquisição parcelada na forma do art. 895 do CPC, e deverá ser paga diretamente ao próprio no ato do leilão ou na homologação da proposta de parcelamento, conforme o caso, na conta bancária que será fornecida na ocasião da arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

Se houver remissão ou qualquer ato por conta do devedor, credor ou terceiro que obste a consumação do leilão após o início do procedimento eletrônico, com a publicação do edital no site do leiloeiro, será devida a comissão ao leiloeiro, arbitrada pelo Juízo, até o limite de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor da avaliação, nos termos do parágrafo único do art. 884 do CPC, sem prejuízo do reembolso das despesas adiantadas para o leilão.

11. DESPESAS: O valor das despesas comprovadamente realizadas e adiantadas será reembolsado ao leiloeiro após a prestação de contas aprovada pelo Juízo do processo. Caso não haja arrematação, essas despesas serão ressarcidas pelo exequente ao leiloeiro, conforme o artigo 82 do CPC e o artigo 22, 'f', do Decreto nº 21.981/32.

12. IMISSÃO NA POSSE: A carta de arrematação e imissão na posse do imóvel, deverá ser requerida pelo arrematante nos autos do respectivo processo e somente será expedida depois de efetuado o depósito judicial do valor da arrematação, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro, do ITBI e das custas judiciais para a expedição do mandado, conforme art. 901, §1º do CPC. Correrão por conta do arrematante todas as despesas para a transferência patrimonial do bem posteriores à arrematação, tais como, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros remoção e outros custos decorrentes.

13. RESSALVA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, não cabendo reclamação posterior quanto as condições do imóvel arrematado. É responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial. As características, medidas e a situação do imóvel mencionadas neste edital foram extraídas das certidões legais disponíveis e do laudo de avaliação anexados ao processo, sendo meramente enunciativas. Será de inteira responsabilidade do arrematante o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INEMA, INCRA, assim como de direitos e deveres constantes das especificações; cabendo ao arrematante obter as informações atinentes, bem como adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias, se necessário for.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DA CAPITAL
CARTÓRIO DA 23ª VARA CÍVEL

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D SI 361 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377 e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

14. INTIMAÇÃO: Ficam pelo presente edital intimados do leilão o devedor, seu cônjuge, se casado for, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, credores e demais interessados, nos termos do art. 274, parágrafo único, art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal.

15. INFORMAÇÕES: Possíveis informações adicionais poderão ser obtidas diretamente nos autos do processo eletrônico ou através do leiloeiro, telefone: (21) 3195-6005, e-mail: contato@mauromarcello.leil.br.

E, para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente edital que será publicado no site do leiloeiro: www.mauromarcello.leil.br e afixado pela Serventia do Juízo no local de costume, conforme as disposições previstas no §2º, art. 887, do CPC, observada a Resolução nº 236 do CNJ.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2026.

Juíza de Direito: Dr^a. Rosana Simen Rangel