



**COMARCA DA CAPITAL – RJ**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA -RJ**  
Avenida Luís Carlos Prestes s/nº, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro  
Telefone: (21) 3385-8779  
E-mail: [btj01vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj01vciv@tjrj.jus.br)

**JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA**  
**COMARCA DO RIO DE JANEIRO**

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação do Procedimento Comum – DESPESAS CONDOMINIAIS processo nº 0015923-60.2016.8.19.0209 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO QUADRA DAS PRAIAS contra CAMILA MASELLI PENNA DA GAMA FILHO e OUTRA, na forma abaixo:

O Doutor ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente CAMILA MASELLI PENNA DA GAMA FILHO e CRISTINA MASELLI PENNA, para ciência de que no próximo dia **03 de AGOSTO de 2026, às 12:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **05 de AGOSTO de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no 9º RGI, matrícula nº 163.253, descrito e avaliado as fls. 765: AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: - IMÓVEL: **Localizado na Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso nº 800, bloco 3 apto 202 – Barra da Tijuca – RJ**, nesta cidade, com inscrição predial nº 1.849.565-5, matriculado no 9º RGI sob o nº 163.253, com 120m² de área edificada, com direito a 02 (duas) vagas de garagem localizadas no subsolo do edifício. Da Avaliação – Considerando o valor de mercado, a localização do imóvel e a área comum construída, e padrão de qualidade, avalio indiretamente o imóvel no valor de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais). RJ, 14/12/22. Conforme certidão emitida pelo 9º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 163.253: Imóvel – Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, fração de 0,005684 do terreno e benfeitorias que corresponderá ao apto 202 do bloco 3 com direito a 02 (duas) vagas para guarda de automóvel de passeio, localizadas indistintamente, sem local privativo, no subsolo do edifício aí em construção sob o nº 800. Freguesia de Jacarepaguá. **AV-01** – Memorial de Incorporação. **AV-02** – Retificação de Memorial. **AV-03** – Retificação de Memorial. **R-04** – Hipoteca – à Companhia Real de Crédito Imobiliário (RIO). **AV-05** – Construção – habite-se concedido em 08.12.88. **AV-06** – Convenção de Condomínio. **R-07** – Promessa de Compra e Venda – em caráter irrevogável e irretratável, com imissão na posse a LUIZ FELIPE PASSOS FERREIRA DA GAMA FILHO, economista, e s/m CRISTINA MASELLI PENNA DA GAMA FILHO, advogada, brasileiros, casados pela comunhão parcial de bens, identidades do IFP e OAB/RJ nºs. 05483029-4 e 45138, CPF nºs 618.333.637-87 e 771.111.257-20, residentes nesta cidade. **AV-08** – Separação Consensual – de Luiz Felipe Passos

Ferreira da Gama Filho e Cristina Maselli Penna da Gama Filho, conforme sentença homologatória de 20.05.1996 do Juízo da 9ª Vara de Família, a despeito da mudança de estado civil, o bem permanecerá em condomínio até o competente registro da partilha. **AV-09** - Mudança de Denominação – fica averbado que a Cia Real de Crédito Imobiliário RIO, mudou sua denominação para Cia Real de Crédito Imobiliário. **AV-10** - Cancelamento de Hipoteca – fica cancelada a hipoteca objeto do ato R04, face a quitação dada pela credora Companhia Real de Crédito Imobiliário. **AV-11** – Divórcio – fica averbado o divórcio de Luiz Felipe Passos Ferreira da Gama Filho e Cristina Maselli Penna da Gama Filho, conforme sentença homologatória do Juízo de Direito da 9ª Vara de Família, de 03/4/1998, voltando ela a usar o nome de solteira Cristina Maselli Penna. **R-12** - Compra e Venda – João Fortes Engenharia S/A, vendeu o imóvel à Luiz Felipe Passos Ferreira da Gama Filho e Cristina Maselli Penna, divorciados, antes qualificados. **AV-13** – Inscrição FRE e CL – o imóvel está inscrito no FRE com o nº 1.849.565-5 e CL nº 12046-9. **R-14** - Doação – Pela escritura de 15.01.2001 do 6º Ofício, fica registrada a DOAÇÃO do imóvel, com TRANSFERÊNCIA DA NUA PROPRIEDADE feita por Luiz Felipe Passos Ferreira da Gama Filho e Cristina Maselli Penna em favor de CAMILA MASELLI PENNA DA GAMA FILHO, brasileira, solteira, menor impúbere, residente nesta cidade. **R-15 – Usufruto – pela escritura que serviu para o registro 14, CRISTINA MASELLI PENNA, reservou metade do USUFRUTO em seu favor. RJ, 23/5/2001. R-16 Usufruto: Pela escritura que serviu para o registro 14, fica registrado o USUFRUTO de metade do imóvel instituído por Luiz Felipe Passos Ferreira da Gama Filho, em favor de CRISTINA MASELLI PENNA. RJ 23/5/2001.** Certidão emitida em 10/6/2026. **Conforme Decisão de fls. 1057** - Fls.994/1053: O usufruto, direito real sobre a propriedade alheia, de fato, apenas se extingue nos termos do art. 1.410 do Código Civil, sendo certo que perdura mesmo em razão de penhora e da alienação judicial da nua-propriedade, até que haja a sua extinção. Sobre o tema, já se pronunciou o STJ: "RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA SOBRE NUA-PROPRIEDADE DE IMÓVEL GRAVADO COM USUFRUTO VITALÍCIO. POSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE. IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE DO BEM. 1. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença estrangeira, por carta rogatória, autuada em 18/02/2011, da qual foi extraído este recurso especial, interposto em 03/06/2014, conclusos ao gabinete em 30/11/2017. 2. O propósito recursal é dizer sobre a possibilidade de penhora de imóvel gravado com cláusulas de usufruto vitalício, inalienabilidade e incomunicabilidade. 3. A nua propriedade pode ser objeto de penhora e alienação em hasta pública, ficando ressalvado o direito real de usufruto, inclusive após a arrematação ou a adjudicação, até que haja sua extinção. 4. A cláusula de inalienabilidade vitalícia implica a impenhorabilidade e a incomunicabilidade do bem (art. 1.911 do CC/02) e tem vigência enquanto viver o beneficiário. 5. Recurso especial desprovido" (REsp n. 1.712.097/RS, relatora Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, julgado em 22/3/2018, DJe de 13/4/2018). Pelo exposto. reconheço que a cláusula de usufruto não se extinguirá com a arrematação, devendo constar, expressamente, do edital de leilão (art. 886, VI, do CPC), e ser respeitado até a sua extinção, vedada qualquer medida tendente a vilipendia-lo. **DÉBITOS** - De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 1.849.565-5 consta débito no valor de R\$ 21.678,61 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 521,21 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha atualizada em 12/06/2026 no valor de R\$ 2.426.389,25 mais acréscimos legais. OBS: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estão anexadas no

processo. – Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nestes autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente, **no prazo de 24 horas antes do início do pregão** efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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 do Leiloeiro). Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuado os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art.895, §4º e §5º, Art. 896, § 2º, Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de `Processo Civil”. Condições do Leilão - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de cartório de 1% até o limite permitido por lei. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S/A (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) ou [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED OU PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e três dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, \_\_\_\_\_ Bianca Orosco Bullaty, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA - Juiz de Direito.