



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
17ª Vara Cível da Comarca da Capital
Av. Erasmo Braga, 115, Corr C/SALA 210, Centro – Rio de
Janeiro/RJ- CEP: 20020-903
Tel.: (21) 3133-2375- E-mail: cap17vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS / CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ODEON em face de ALEXANDRE DE ALMEIDA E CASTRO - PROCESSO 0095858-60.2017.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **LEONARDO DE CASTRO GOMES** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **ALEXANDRE DE ALMEIDA E CASTRO** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NA MODALIDADE PRESENCIAL E ELETRÔNICO/ONLINE**: O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência do **Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 24/03/2026 às 15:30h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 60% da avaliação, que será encerrado no dia 26/03/2026 às 15:30h. O Leilão presencial será realizado e encerrado simultaneamente na(s) data(s) e horário(s) supramencionado(s), no seguinte local: Rua São José, nº 40, Sala 45, Centro, Rio de Janeiro – RJ.**

DO BEM A SER LEILOADO: Lote 1 - BEM PENHORADO FIs. 358 / AVALIADO FLS. 374/377: SALA 211, FIs.: 23 - RGI MATRÍCULA: 46446 - CARTÓRIO: 7º RGI. FIs.: 350 - IPTU INSCRIÇÃO: 0163304-9 – CL: 08434-3; Lote 2 - BEM PENHORADO FIs. 360 / AVALIADO FLS. 380/382: SALA 212, FIs.: 25 - RGI MATRÍCULA: 24026 - CARTÓRIO: 7º RGI, FIs.: 351 - IPTU INSCRIÇÃO: 0163305-6 – CL: 08434-3. LOCALIZADOS NA PRAÇA MAHATMA GANDHI, Nº 02 – CENTRO – RIO DE JANEIRO / RJ. Laudo de Avaliação: Sala 211: IMÓVEL: Situada na Rua Praça Mahatma Gandhi, nº 2/211, Centro, RJ, devidamente registrado, dimensionada e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 46445 e pela inscrição municipal de nº 0163304-9 (IPTU), medindo aproximadamente 16 metros quadrados conforme informações do espelho do IPTU. O imóvel encontra-se ocupado por um locatário denominado Tuise Gestão Integrada Ltda sendo que a sala compõe um grupo de mais duas sem paredes entre elas. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 106.000,00 (cento e seis mil reais).

Sala 212: IMÓVEL: Situada na Rua Praça Mahatma Gandhi, nº 2/212, Centro, RJ, devidamente registrado, dimensionada e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 24026-2 e pela inscrição municipal de nº 0163305-6 (IPTU), medindo aproximadamente 28 metros quadrados conforme informações do espelho do IPTU. O imóvel encontra-se ocupado por um locatário denominado Tuise Gestão Integrada Ltda sendo que a sala compõe um grupo de mais duas sem paredes entre elas. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais). **PRÉDIO:** Construção datada de 1953, com elevadores e portaria bem conservados, de uso comercial. **DA REGIÃO:**

Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O prédio fica localizado próximo a Lapa e da região da Carioca e Cinelândia próximo à Estação de Metrô, pontos de ônibus e táxi, com amplo comércio ao redor.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Cientes os interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: Sala 211: IMÓVEL - Grupo 211 do 2º pavimento do Edifício Odeon, situado na Praça Mahatma Gandhi nº 2, antiga Praça Getúlio Vargas, antes Rua do Passeio nº 2, com numeração suplementar pela Rua Embaixador Régis de Oliveira nº 7, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,166240% do respectivo terreno, que mede 21,75m de frente pela Praça Mahatma Gandhi, 10,90m na curva de concordância que liga os alinhamentos desta praça com a Praça Floriano; 32,05m pela esquerda por esta última praça; 2,70m na curva de concordância que liga os alinhamentos da dita Praça Floriano e a Rua Embaixador Régis de Oliveira; 26,30m de fundos por esta rua; 2,75m na curva de concordância que liga os alinhamentos da aludida Rua Embaixador Régis de Oliveira ao da Rua Álvaro Alvim, 46,05m pela direita por esta rua; e 2,35m na curva de concordância que liga os alinhamentos da referida Rua Álvaro Alvim à Praça Mahatma Gandhi. PROPRIETÁRIA- SUDELETRO S.A, com sede nesta cidade. Adquirido por compra feita a José Peixoto Araujo e sua mulher, Maria Augusta de Abreu Araujo, conforme escritura de 22.07.1970, lavrada nas notas do tabelião do 3º Ofício desta cidade, no livro nº 2347, fis. 21v., transcrita neste Serviço no livro nº 3-BN sob o nº 37.636, fls. 119, em 25 de julho de 1974. O imóvel se acha inscrito na Secretaria Municipal de Fazenda/RJ sob o nº 0.163.304-9 - C.L. 08.434-3. R.01-VENDA (Protocolo: 160132) - Certifico que pela escritura de 06.06.2013, lavrada nas notas do tabelião do 17º Ofício desta cidade, no livro nº 7446, fls. 154/156, SUDELETRO S/A, com sede nesta cidade, na Praça Mahatma Gandhi nº 02, grupo 921, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.102.153/0001-07, vendeu o imóvel objeto da matrícula ALEXANDRE ALMEIDA E CASTRO, brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade nº 103.498, expedida pela OAB/RJ, em 07.10.2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 946.958.576-34, casado em 16.07.2004 pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com RENATA REIS RODRIGUES E CASTRO, brasileira, médica, portadora da carteira de identidade nº 8.801.357, expedida pela SSP/MG, em 02.08.2011, inscrita no CPF/MF sob o nº 030.712.186-05, residentes e domiciliados em Conselheiro Lafaiete - MG, na Rua Deputado Eli Franco, nº 140, apº 402, pelo preço de R\$80.000,00. O imposto de missão foi pago através da guia nº 1787230, em 29.05.2013. O referido é verdade, do que dou fé, Eu, Rui Silva de Oliveira digitei. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2013. Sala 212: IMÓVEL - Grupo de Salas 212 do Edifício na Praça Mahatma Gandhi nº 2, na freguesia de São José, e a fração de 0,111400% do terreno que mede 21,75m de frente, 10,90m na curva de concordância que liga os alinhamentos desta Praça com a Praça Floriano, 46,05m do lado direito, 32,05m do lado esquerdo, 26,30m nos fundos, - 2,70m na curva de concordância que liga os alinhamentos da Praça Floriano com a Rua Embaixador Régis de Oliveira, 2,75m na curva de concordância que liga os alinhamentos da Rua Embaixador Régis de Oliveira e da Rua Álvaro Alvim e 2,35m na curva de concordância que liga os alinhamentos da Rua Álvaro Alvim e Praça Mahatma

Gandhi. PROPRIETÁRIO - JOSÉ GONZALEZ TEIJEIRA, espanhol, solteiro, maior, comerciante, residente nesta cidade, CIC 030.606.597- 53. Adquirido conforme título transcrito neste Cartório no livro 3-AZ sob número 26863 a fls.132. O imóvel se acha inscrito no FRE sob número 163305 - C.L.8434. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 1984. R.01-VENDA-Certifico que pela escritura de 27.11.1984, lavrada - no 3º Ofício de Notas desta cidade, no livro 3076 a fls.88, o proprietário vendeu o imóvel objeto da matrícula à SUDELETRO S.A., com sede nesta cidade, CGC 33.102.153/0001-07, pelo preço de Cr\$12.000.000,00. A transmissão foi paga pela guia 24/82533. O referido é verdade, do que dou fé.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Pedido/indicação da penhora às fls.: 316, 324. Deferimento da penhora às fls.: 333. Termo da penhora às fls.: 358, 360. Intimação para ciência da penhora às fls.: 359. Decretação de Revelia Fls. 132.

DAS ADVERTÊNCIAS: **1** - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2** - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3** – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4** - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. **5** - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6** - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se-lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7** - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 7.1. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **1. À Vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 5 (cinco) dias, mediante caução de 30% trinta por cento) por meio de guia judicial

(art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). **4.** O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCPC. Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: **1** - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de Brasília. **2** - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandro da Silva Lacerda. **3** - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico, habilitando-se no referido leilão. **4** - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5** - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6** - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades

nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, nº 40 - 4º andar - Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº **0095858-60.2017.8.19.0001**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, **ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (ALEXANDRE DE ALMEIDA E CASTRO) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMPRA-SE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 10 de fevereiro de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **LEONARDO DE CASTRO GOMES** – Juiz de Direito.