



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
42ª Vara Cível da Comarca da Capital
Av. Erasmo Braga, 115, 115 Salas 310B, 312B e 314B, Centro
– Rio de Janeiro/RJ- CEP: 20020-903
Tel.: (21) 3133-3014 - 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 COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ODEON em face de RICARDO JUAN ANTONIO LLOBET RABASSA - PROCESSO 0342432-60.2017.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **KATIA CILENE DA HORA MACHADO BUGARIM** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **RICARDO JUAN ANTONIO LLOBET RABASSA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, NA MODALIDADE 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 23/06/2026 às 11:30h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 25/06/2026 às 11:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO FLS. 182 / BEM AVALIADO FLS.: 297: SALA 618, RGI - FL.: 286, MATRÍCULA: 14462-2-Z CARTÓRIO: 7º RGI, IPTU - FL.: 292 INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01633536, SITUADA NA PRAÇA MAHATMA GANDHI, Nº 2 (EDIFÍCIO ODEON) – CENTRO / RJ. Laudo de Avaliação: **IMÓVEL**: O imóvel encontrava-se aparentemente fechado quando lá estive, sem campainha, com um cartaz escrito vende-se na porta. **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 a Estação de Metrô, pontos de ônibus e táxi, com amplo comércio ao redor. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA**: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de setembro de 2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Bem como a atual conjuntura econômica que tem sofrido turbulências, pois após os grandes eventos os imóveis passaram a sofrer uma queda na procura na cidade do Rio de Janeiro. E mais recente, em virtude da pandemia do Covid 19. Não obstante, nos últimos meses houve parcial retomada das atividades, o que tem refletido em uma valorização positiva de tais imóveis em relação ao auge do período de isolamento social, principalmente os de uso misto. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2025. Avaliação correspondente a 36.835,90 UFIR, sendo a **avaliação atualizada R\$ 182.720,85** (cento e oitenta e dois mil, setecentos e vinte reais e oitenta e cinco centavos).

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: IMÓVEL - Sala 618 do Edifício na Praça Mahatma Gandhi nº 2, na freguesia de São José, e a fração de 0,317.580% do terreno que mede 21,75m de frente, 10,90m na curva de concordância que liga 913 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 e Rua Embaixador Régis de Oliveira, 2,75m na curva de concordância que liga os alinhamentos da Rua Embaixador Régis de Oliveira, da Rua Álvaro Alvim e 2,35m na curva de concordância que liga os alinhamentos da Rua Álvaro Alvim e, Praça Mahatma Gandhi. PROPRIETÁRIA SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S.A., com sede nesta cidade, CGC 33.040. 924/0001-70. Adquirido conforme título transcrito neste Cartório no livro 3-X sob nº. 11859 a fls .132. Inscrito no FRE sob nº 163353 C.L 8434; do que dou fé. R05- VENDA (Protocolo: .155604) - Certifico que pela certidão da escritura de 12 de setembro de 2002, lavrada nas notas do tabelião do 6º Ofício desta cidade, no livro nº 5824, às fls. 166, ESTER LEVIS MONTEVERDE, brasileira, viúva, empresária, portadora da carteira de identidade nº 01.206.694-0, expedida pelo DETRAN, em 22/10/1997, inscrita no CPF/MF sob o nº 038.533.337-34, residente e domiciliada na Avenida Delfim Moreira, nº 412, aptº 101, Leblon, nesta cidade, ALBERTO LEVY, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da carteira de identidade, nº 1.185.739, expedida pelo IFP, em 04/11/1965, inscrito no CPF/MF sob o nº 000.963.187-91, residente, e domiciliado na Rua José Higino, nº 340, cobertura, nesta cidade, venderam o imóvel objeto da matrícula a RICARDO JUAN ANTONIO LLOBET RABASSA, uruguaio, solteiro, comerciante, portador da carteira de identidade nº 08.460.025666/0048, expedida pelo SER/DPMAF/DPF, V330997-6 VALIDADE ATÉ 11/12/2010, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.505.847-96, residente e domiciliado na Rua Taylor, nº 110, nesta cidade, pelo preço de R\$9.500,00. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 826471, em 10 de setembro de 2002. R07- PENHORA (protocolo: 221375) - Certifico que, por determinação da Juíza de Direito da 42ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, conforme consta no Termo de Penhora datado de 24 de fevereiro de 2023, assinado eletronicamente pela Exma. Drª Kátia Cilene da Hora Machado Bugarim, foi o imóvel objeto da matrícula penhorado para garantia da dívida no valor de R\$202.986,58 (duzentos e dois mil, novecentos e oitenta e seis reais e cinquenta e oito centavos), na ação de execução (despesas condominiais) - processo número 0342432-60. 2017.8.19. 0001, em que são partes: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ODEON e réu RICARDO JUAN ANTÔNIO LLOBET RABASSA; ficando nomeado como depositário do bem, o réu/executado. R08-PENHORA (protocolo:222643) - Certifico que, por determinação da Juíza de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, conforme consta no Mandado de Penhora e Imóvel número 38733/2022/MND, datado de 30 de setembro de 2022, assinado eletronicamente pela Drª Kátia Cristina Nascentes Torres, acompanhada do Auto de Arresto e Avaliação datado de 25 de outubro de 2021, juntamente com a Intimação Eletrônica datada de 6 de setembro de 2023, foi o imóvel objeto da matrícula penhorado para garantia da dívida no valor de R\$13.691,59 (treze mil, seiscentos e noventa e um reais e cinquenta e nove centavos), na ação de execução fiscal - processo número 0282264-53.2021.8.19.0001, em que são

partes: Exequente - MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO; e Executado - RICARDO J A L RABASSA; ficando como fiel depositário do bem o próprio executado. O registro somente será cancelado mediante o recolhimento dos emolumentos, salvo se a parte vencida na ação for a Fazenda Pública (decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro processo número 29. 682/97).

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Réu citado da ação à fl.: 52 em 09/08/2018. Sentença consta à fl.: 55 em 31/10/2018. Intimado da Execução à fl.: 76 em 12/06/2019. O valor da execução consta à fl.: 184 em 24/02/2023 (R\$ 202.986,58). Pedido/indicação penhora do imóvel à fl.: 168 em 12/03/2022. Deferimento da penhora à fl.: 171 em 26/08/2022. Termo da penhora à fl.: 182 em 24/02/2023. Certidão da penhora à fl.: 184 em 24/02/2023. Intimação para ciência da penhora à fl.: 191 em 16/03/2023.

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 a alienação será livre de ônus desde que, após a satisfação do crédito executado, o produto restante seja suficiente para quitar todas as dívidas, inclusive de condomínio e impostos incidentes sobre o bem. **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. Alexandre 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 **0342432-60.2017.8.19.0001**.

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) (RICARDO JUAN ANTONIO LLOBET RABASSA) 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 16 de abril de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **KATIA CILENE DA HORA MACHADO BUGARIM** – Juíza de Direito.

2100