



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
10ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO com prazo de 20 (vinte) dias, extraído dos autos da ação de nº **0144619-97.2013.4.02.5101**, proposta por: **UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO** em face de **LUIZ FRANKLIN VALLADARES SALGADO FILHO (Espólio)** – CPF: 098.928.267-87 (representado por ADV: ANNA LUIZA MIRANDOLA VALLADARES SALGADO - OAB/RJ 099667), **LUIZ SERGIO PINTO** – CPF: 503.503.077-68 (representado por ADVs: HERALDO MOTTA PACCA - OAB/RJ 039796 e MARCELO JOSE FERREIRA SOARES - OAB/RJ 103664) e **DEJAIR CAVALCANTE GUERRA** – CPF: 491.328.307-34 (representado por ADVs: HERALDO MOTTA PACCA - OAB/RJ 039796 e MARCELO JOSE FERREIRA SOARES - OAB/RJ 103664).

Excelentíssimo Senhor Doutor MARCELO LEONARDO TAVARES, Juiz Substituto da 10ª Vara Federal do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões do Leiloeiro Oficial www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br, o bem penhorado conforme Auto de Penhora de Evento 266, em condições que se segue: **DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO** – O recebimento de lances no 1º Leilão Eletrônico se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line do Leiloeiro Oficial, ficando designado o dia **02 de março de 2026, às 14h00min, para o Primeiro Leilão Eletrônico**, ocasião que o bem será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **09 de março de 2026, às 14h00min, para o 2º Leilão Eletrônico**, conforme prevê o art. 891,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
10ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

parágrafo único do Código de Processo Civil. **DOS LANCES** – Os lances somente poderão ser ofertados pelo portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial Edgar de Carvalho Júnior, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 032. **DO OBJETO** - Auto de Penhora de Evento 266: “Procedo a Avaliação do imóvel penhorado, situado na Avenida São Sebastião, nº 160, apt. 201, Urca, nesta cidade, por estimativa, uma vez que não me foi franqueada a entrada no seu interior. Levando em consideração o tipo de edificação, a sua localização, a inexistência de elevador, e a inexistência de vaga para automóvel no edifício, procedo a avaliação do referido apartamento em **R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais)**” – avaliação realizada em 01.08.2023. O valor da execução é de R\$ 153.739,91 – Não atualizado. **DOS ÔNUS** – Imóvel matriculado sob o nº 0052504 junto ao 3º RGI, em nome de Luiz Franklin Valladares Salgado Filho, inscrito no CPF de nº 098.928.267-87, casado com Regina Maria Mirandola Valladares Salgado (ora falecida, conforme AV-5). Apartamento nº 101 do prédio situado na Avenida São Sebastião nº 160, na Freguesia da Lagoa, e sua correspondente fração ideal de 1/12 do domínio útil do respectivo terreno, foreiro ao domínio da União, que mede em sua totalidade: 10,27m de frente; 49,30m pelo lado direito, formando com a frente um ângulo interno de 103°07’; 49,50 pelo lado esquerdo, formando com a frente um ângulo interno de 77°42’; e com o lado esquerdo um ângulo interno de 102°18’; confrontando pela frente com a Avenida São Sebastião; pelos fundos com o Penedo da Urca; pelo lado direito com o lote 613, atual nº 166 da Avenida São Sebastião, aforado a Waldemar Murgel Dutra; pelo lado esquerdo com o lote 611, atual 152, da referida Avenida, aforado com a Arminda Pereira Magalhães Robinson. Consta, ainda, na referida certidão: **R.4 - Doação de 50% do imóvel:** ADQUIRENTES:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
10ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

LUIZ FRANKLIN VALLADARES SALGADO FILHO casado pelo regime de separação de bens com REGINA MARIA MIRANDOLA VALLARADES SALGADO; TRANSMITENTES: VERA VALADARES SALGADO ARIGONY PACHECO assistida de seu marido com quem é casada pelo regime de separação de bens, PEDRO ROBERTO ARIGONY PACHECO. **R.8 - Penhora:** oriunda dos presentes autos. O imóvel de inscrição imobiliária na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº **2964169-3** não possui débitos de **IPTU** em aberto – Certidão Enfitêutica expedida no dia 05.01.2026. Não consta, na inscrição do imóvel junto ao **FUNESBOM** (CBMERJ nº **1964365-9**), débito em aberto e a certidão indica que o imóvel possui 24 m² de área – Certidão expedida no dia 05.01.2026. O **CONDOMÍNIO** será intimado por telegrama e caso apresente os débitos devidos da unidade, os mesmos serão informados no sítio eletrônico do Leiloeiro, não podendo o interessado alegar desconhecimento dos valores. **DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO - 01)** O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver sua exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações do bem oferecido no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. **02)** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. **03)** O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão online devem se cadastrar no site do leiloeiro (www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. **04)** Salvo pronunciamento judicial em sentido diversos, o pagamento da arrematação far-se-á à vista. **05)** Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão do Leiloeiro, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
10ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente do Leiloeiro será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. **06)** O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal, enviada para o e-mail do leiloeiro, sem prejuízo da sua comprovação nos autos pelo arrematante. **07)** Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. **08)** Deverá ser observado, para o segundo leilão, que não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído ao bem na avaliação/reavaliação. **09)** Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **10)** A venda se dará livre e desembaraçada com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC. **11)** Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **12)** Não havendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, local e sítio independentemente de nova expedição. **13)** Na **hipótese de acordo ou remição**, após o início dos procedimentos para realização do leilão, fará jus o Leiloeiro à comissão de 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação (no caso de acordo, tal valor será



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
10ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**

pro rata), sem prejuízo do ressarcimento das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo Leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. **14)** Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser prestadas diretamente nos autos ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Treze de maio, nº 47, sala 913, Centro, Rio de Janeiro/RJ, telefone 21 2240-7858 ou e-mail: contato@edgarcarvalholeiloeiro.com.br. Caso haja qualquer omissão porventura existente neste edital, erro material e/ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do presente edital tais como: direito de preferência, débitos e etc, serão informados no auditório virtual não podendo o interessado alegar prejuízo ou desconhecimento dos mesmos. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital foi expedido e publicado no site do leiloeiro www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br, nos termos do art. 887 § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, em cinco de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, eu, M. Mº. Drº. MARCELO LEONARDO TAVARES, Juiz Federal Substituto da 10ª Vara Federal do Rio de Janeiro, o fiz digitar e subscrevo.