



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

EDITAL DE VENDA DIRETA, 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 das propostas de lances se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line do Leiloeiro Oficial, ficando designado o período do dia 12 de março de 2026, a partir das 16h00min até o dia 12 de março de 2027, com encerramento às 16h00min, para recebimento da proposta de venda direta, ocasião em que o bem será vendido pela melhor oferta, de modo que não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído ao bem. DOS LANCES – As propostas de arrematação somente poderão ser ofertadas pelo portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial. A proposta vencedora será formalizada nos autos do processo, conforme determinado no Despacho de Evento 284. DA HOMOLOGAÇÃO DA VENDA DIRETA – Em caso de proposta vencedora com



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

pagamento à vista, a título de sinal e como garantia, deverá o vencedor efetuar o pagamento de uma primeira parcela de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor da venda direta, a ser pago ao leiloeiro mediante guia ou boleto bancário emitido por ocasião da homologação da venda direta, além dos 5% de comissão, sobre o valor total da compra. O valor restante deverá ser pago em 48 (quarenta e oito) horas após a homologação da venda direta, também mediante guia ou boleto bancário. Aquele que desistir da compra, ou não efetuar o depósito do saldo remanescente, perderá o sinal dado em garantia em favor da execução e também a comissão paga ao leiloeiro. 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: **Avaliação do imóvel penhorado, situado na Avenida São Sebastião, nº 160, apt. 101, Urca, nesta cidade, por estimativa, uma vez que não 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: LUIZ FRANKLIN VALLADARES SALGADO FILHO casado pelo regime de separação de bens



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

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, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. 04) Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, 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 após a homologação da venda direta, através de 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.



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

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) Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar suas propostas também no site do Leiloeiro (www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br). 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. 09) 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. 10) Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. 11) 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. 12) 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 *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. 13) 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



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

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 doze de março 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.