Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 16/11/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 45ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115, 3º andar - Salas 326, 328 e 330-B - CEP: 20020-903 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 21 3133-3681 e-mail: cap45vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (Art. 879 - II; 881 - §1º e 882 - §2º e 3º do CPC, bem como da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LISBOA** em face de **DANIEL PIMENTA - Processo nº 0267156-23.2017.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS – Juíza de Direito em exercício na Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **DANIEL PIMENTA, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único c/c Arts. 270 e 272, todos do CPC,** de que no dia **04/12/2026** a partir das 11:00 horas, com término às 11:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Híbrido**, presencial no Átrio do Fórum da Comarca da Capital, à Av. Erasmo Braga, 115 – 5º andar, hall dos elevadores, Centro/RJ., e através da **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **14/12/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Híbrido**, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da avaliação, ressalvado o disposto no Art. 891, §Único, do CPC, o imóvel situado na **Avenida Presidente Vargas, nº 590 – Sala 702, Centro, Rio de Janeiro/RJ,** com penhora deferida às fls. 299, descrito e avaliado às fls. 397/398, com referência à decisão de fls. 427/429 e datas homologadas às fls. 450/451, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: JUSTIFICATIVA: Estive no endereço no dia 27.06.2024 às 11 horas, não obtendo atendimento, deixei correspondência solicitando contato para agendamento da vistoria, o que não ocorreu até a presente data. **IMÓVEL: localizado à Av. Presidente Vargas, 590, sala 702, Centro,** com 29 m², caracterizado e dimensionado na matrícula 86948 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU nº 0755236-7. PRÉDIO: Construído em 1964 em concreto armado e alvenaria de tijolos, o Edifício Lisboa é dividido em salas com fins comerciais, com 22 (vinte e dois) andares, 04 (quatro) elevadores para transitar entre eles, oferecendo sistema de segurança com câmeras externas e internas. O acesso ao prédio se dá através de uma escada com dois degraus, possuindo uma rampa móvel que garante acessibilidade. A portaria funciona 24 (vinte e quatro) horas, todos os dias, possui um balcão em alvenaria, com paredes aparentando granito e piso no mesmo estilo, com teto em gesso com led. Não oferece garagem. REGIÃO: Localizado na parte Central da cidade do Rio de Janeiro, em rua asfaltada com circulação de transporte público (ônibus, VLT, táxi, metrô, trem), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto, mas sofrendo pelo esvaziamento de pessoas desde a pandemia causada pelo Coronavírus. **ISTO POSTO, AVALIO o imóvel** em R$ 63.400,00 (sessenta e três mil e quatrocentos reais). RJ, 08/07/2024. **Que atualizado na data da expedição do presente edital, corresponde ao valor de R$ 69.312,00 (sessenta e nove mil, trezentos e doze reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 86.948, assim descrito: **IMÓVEL:** Sala 702 do edifício em construção situado na Avenida Presidente Vargas nº 590 e sua correspondente fração ideal de 36/15.460 do respectivo terreno. **PROPRIETÁRIOS ORIGINAIS:** 1) JOSÉ MACHLACH e sua mulher GILDA MACHLACH (na proporção de 18%); 2) ABRAHÃO HERMANO RIBENBOIM e sua mulher HELENA GUILLOBEL DA COSTA RIBENBOIM (na proporção de 16%); 3) MARIO RIBENBOIM e sua mulher SOLANGE DE FONSECA RIBENBOIM (na proporção de 6%); 4) OSWALDO HUGO CINELLI, solteiro, maior (na proporção de 30%); 5) MURILLO AUGUSTO VIEIRA DE MEIRELLES (na proporção de 30%), conforme título aquisitivo indicado na matrícula.

R-1 PENHORA: Juízo da 06ª Vara de Fazenda Pública/RJ - Execução Fiscal nº I-0000001384/1997, proposta pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO contra JOSÉ MACHLACH, para garantia da dívida no valor de R$ 1.466,34. RJ, 19/02/2001; **R-2 PENHORA:** Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ, Execução Fiscal nº 2004.120.028921-0, proposta pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de JOSÉ MACHLACH, para garantia da dívida no valor de R$ 1.851,69. RJ, 24/10/2006; **R-3 PENHORA:** Juíza da 24ª Vara Cível – Capital/RJ., Ação de Procedimento Sumário – Cobrança, processo nº 0290745-59.2008.8.19.0001, proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LISBOA em face de MARIO RIBENBOIM, para garantia da dívida de R$ 99.585,21. RJ, 08/08/2013; **AV-4 CONSTRUÇÃO:** Averbada a construção do imóvel, sem comprovação da concessão do "habite-se", com fundamento no Provimento 41/2013 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. RJ 23/12/2019; **R-5 ARREMATAÇÃO:** Carta de Arrematação expedida em 12/09/2016 pelo Juízo da 24ª Vara Cível da Capital/RJ, extraída dos autos do processo nº 0290745-59.2008.8.19.0001. ADQUIRENTE: DANIEL PIMENTA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CPF nº 234.770.592-04. RJ, 23/12/2019. **AV-6 ALTERAÇÃO À MATRÍCULA:** Averbado que o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 0.755.236-7, CL. 06.106-9. Rio de Janeiro, 23/12/2019. **AV-7 ALTERAÇÃO EX OFFICIO (ÁREA CONSTRUÍDA):** Averbado que o imóvel possui a área construída de 29 m². RJ, 23/12/2019.

- Inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 0.755.236-7. Área edificada de 29 m².

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2019, 2020, 2022, 2023, 2024 e 2025, perfazendo **R$ 20.770,50**, além de cotas do exercício de 2026 no total de **R$ 2.299,86**, totalizando **R$ 23.070,36**, sem prejuízo dos acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº 2704646-5, apresenta débitos nos exercícios de 2021, 2022, 2023 e 2025, perfazendo o total de **R$ 488,23**.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, Resp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter "AD-CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. 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.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- **Condições de Venda**: O leilão híbrido será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, presencialmente no Átrio do Fórum da Capital, à Av. Erasmo Braga, 115, 5º andar, hall dos elevadores, Centro/RJ, e na modalidade eletrônica através do **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lanços pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação 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 CNJ).

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias.

- A guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), será enviada pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário - PIX. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante;

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

– E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: **www.gustavoleiloeiro.com.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br**, na forma do Art. 887, § 2º, do CPC, bem como em jornal de ampla circulação, ao menos uma vez, nos termos da decisão de fls. 450/451 e do Art. 887, § 3º, do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 16 dias do mês de novembro do ano de 2026. Eu, Fábio Michel Chamas – Chefe da Serventia, Mat. 01/23066, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Mabel Christina Castrioto Meira de Vasconcellos – Juíza de Direito em exercício.