Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 23/11/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 37ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115 Salas 317ª, 319A e 321A– CEP: 20020-903, Centro- Rio de Janeiro/RJ.
tel. 21 3133-3225 e-mails: cap37vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇAO CNJ nº 236, Art. 10 - §Unico), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo **BRADESCO SEGUROS S/A** em face de **PCG PARK ESTACIONAMENTOS LTDA e OUTROS - Processo nº. 0024615-13.2004.8.19.0001 (2004.001.025133-5)**, passado na forma abaixo:

A DR. SANDRO LÚCIO BARBOSA PITASSI - Juíz de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **PCG PARK ESTACIONAMENTO LTDA; PAULO CEZAR GABRIEL; ESPÓLIO DE ASCANIO JOSÉ LEÃO e HELOISA MARIA ARGOLLO MAIA LEÃO na qualidade de coproprietária, seus herdeiros e/ou sucessores**, **na forma do Art. 889, Inciso I, II do CPC,** de que no dia **14/12/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão,** através da **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ/RJ – SEI 2025-06315657, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17/12/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão,** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, o imóvel penhorado às fls. 4337 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 4287, como segue:

- AUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: no dia 17 de junho de 2026, às 07h30m, compareci no endereço **RUA SÁ FERREIRA, NÚMERO 188, APARTAMENTO 804, COPACABANA, RIO DE JANEIRO - RJ**, mas a entrada deste OJA nesse imóvel fora impossibilitada, pois o Sr. ASCÂNIO JOSÉ LEÃO não reside no local, de acordo com o Sr. Ailton (Porteiro desse prédio). Com isso, realizei a avaliação do apartamento mencionado de forma indireta. **BEM IMÓVEL**: apartamento 804, situado na Rua Sá Ferreira, número 188, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ, caracterizado e demasiado na matrícula 96.055 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. **DO IMÓVEL**: apartamento com inscrição no IPTU, sob o no 0.572.923-1, com tipologia apartamento para uso residencial. Possui 225 metros quadrados de área. **Avalio indiretamente,** nos termos da matrícula 96.055 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em **R$ 2.200.000,00 (Dois milhões e duzentos mil reais).**

- Conforme a certidão expedida pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, referente à matrícula nº 96.055, assim descrito: IMÓVEL: Apartamento nº 804 do edifício situado na Rua Sá Ferreira, nº 188, com direito a uma vaga na garagem e correspondente fração ideal de 2/72 do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade, constando registrado no ato **R.5 – COMPRA E VENDA**: Nos termos da escritura de 05/08/1997, os proprietários venderam o imóvel a Ascanio José Leão, brasileiro, militar da reserva, CPF nº 290.168.947-72, casado pelo regime da comunhão de bens com Heloísa Maria de Argollo Maia Leão, brasileira do lar CPF nº 004.977.457-39, residentes nesta cidade. RJ, 19/08/1997; **R.8 – PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia de dívida no valor de R$ 154.456,62, processo nº 2004.001.025133-5. RJ, 27/08/2008; **R.9 – PENHORA**: Nos termos de mandado de penhora e avaliação expedido pela 1ª Vara Federal de Nova Friburgo/RJ, foi registrada a penhora do imóvel para garantia dos valores de R$ 34.380,90 e R$ 26.448,96, em ação movida pelo Centro de Estudo e Pesquisa Oftalmológica de Friburgo contra PGG Park Estacionamentos e outros, referente ao processo nº 2002.51.05.001676-9. RJ, 02/06/2010; **R.1/96.055 – PENHORA**: Por determinação contida no Termo de Penhora de 18/09/2026, expedido pela 37ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, foi registrada a penhora de 50% do imóvel para garantia de dívida no valor de R$ 242.819,36, em ação movida por Marcos Antônio

da Silva Aragão em face de Heloísa Maria de Argollo Maia Leão, nomeada depositária fiel, referente ao processo nº 0144706-20.2013.8.19.0001. RJ, 16/10/2026.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 5.72923-1. Área edificada de 225 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débitos de IPTU no exercício de 2026, no total de **R$ 2.869,59**, mais os acréscimos legais.

- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 271887-2, não apresenta débito.

- Caso haja débito de condomínio, o mesmo será apresentado no dia do Pregão.

- Valor total da execução = R$ 1.514.307,15.

– 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.

- **Condições de Venda**: O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula n° 105, através do portal eletrônico - **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 (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ.

- A venda será efetuada à vista. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e 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. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 05 (dias). 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. 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.

- 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. Destacado, também, que a apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, 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.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição 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.

- 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.

- 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 – Inciso I e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque 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**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 04 dias do mês de novembro do ano de 2026. Eu, Maria Alice Gomes Massoni Da Costa – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/13815, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Sandro Lúcio Barbosa Pitassi – Juíz de Direito.