

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 46ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, Salas 209, 211 e 213 B – CEP: 20020-903, Castelo – Rio de Janeiro/RJ.
tel. 3133-2273 e-mail: cap19vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 20(vinte) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Cobrança De Cotas De Condomínio proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTREAL em face de GPS TECNOLOGIA LTDA - Processo nº 0229276-94.2017.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. ANA PAULA PONTES CARDOSO- Juíza de Direito em exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **GPS TECNOLOGIA LTDA, CNPJ nº 01.105.141/0001-31 na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC,** de que no dia **16/06/2025** às 12:30 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, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., telefone 21 2220-0863, correio eletrônico **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, com término às 12:50 horas, ou no dia **24/06/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação – Art. 891, §Único, o imóvel sito a **Av. Presidente Vargas. Nº 509, SALA. 504 – Centro/RJ**, penhorado às fls. 715 (Termo da Penhora), descrito e avaliado indiretamente às fls. 758/759, homologada avaliação às fls. 901, como segue:

-LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Compareci ao local da diligência, no dia 05/04/2023, às 11:25h e, encontrando a sala fechada, não tendo acesso ao interior da sala. Em virtude do Aviso nº 02/2016 do Juiz Coordenador da Central, com base na observação do local, e informações do porteiro, Sr. Antônio de Jesus, procedi à avaliação indireta, conforme laudo nos termos a seguir: Sala comercial situado na **AV. PRESIDENTE VARGAS, 509, 2º ANDAR**, com as características e confrontações constantes da matrícula 31479 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº 2.974.725-0. O Edifício: Construção datada de 1948, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio com 22 andares e uma sala por andar sendo que 2 andares possuem cinco salas. 03 elevadores. Sem garagem. Portaria no horário comercial. Entrada da portaria com chão de granito preto e branco rajado, parede parte em vidro e parte revestida em fórmica. Câmeras de segurança. Proximidade ao comércio e transporte. Área edificada 382m2, segundo guia do IPTU. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta nas cópias constantes dos autos, certidão do RGI, Matrícula 31479 e Inscrição Municipal nº 2.974.725-0. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis próximos ao local, e valor calculado para efeito de ITBI, método comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares e próximos. **ASSIM CONSIDERANDO TODOS OS FATOS ELENCADOS, ATRIBUO AO BEM ACIMA DESCRITO O VALOR DE R\$ 1.657.000,00 (UM MILHÃO SEISCENTOS E CINQUENTA E SETE MIL REAIS).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 31.479, assim descrito: IMÓVEL: 2º pavimento do edifício situando na Avenida Presidente Vargas nº 509, e sua correspondente fração ideal de 1/25, do respectivo terreno, constando no ato **R-6-31.479 – LOCAÇÃO:** Valor: O aluguel mensal será de R\$ 14.150,00 incluindo outro imóvel, pagável no último dia útil do mês vencido. Prazo: 5 anos, 18.11.95 a 17.11.2000. Condições: No caso de o imóvel vir a ser alienado durante a locação, o contrato continuará vigorando em todos os seus termos e cláusulas. LOCADOR: Banco Nacional S/A, já qualificado no ato R-5. LOCATÁRIO: Unibanco - União de Bancos Brasileiros S/A, com sede em São Paulo/SP, CGC nº 33.700-394/0001-40. RJ, 07/05/1997; **AV-13-31.479-ALTERAÇÃO À MATRÍCULA:** Para constar que o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 2.974.725-0, CL. 06.106-9. RJ, 20/02/2002; **R-14-31.479-COMPRA E VENDA:** em favor de GPS Tecnologia Ltda., com sede nesta cidade na Av. Presidente Vargas nº 509 – 6º e 7º andares, CNPJ nº. 01.105.141/0001-31. RJ, 20/02/2002; **AV-15-31.479 CAUÇÃO LOCÁTÍCIA:** Fica averbado que a proprietária GPS TECNOLOGIA LTDA, já qualificada no ato R-14 deu o imóvel situado nesta cidade, na Avenida Rio Branco nº 99, 20º andar, sendo locadora CAIXA DE CARIDADE DA VENERÁVEL ORDEM TERCEIRA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO E BOA MORTE, situada nesta cidade, na Rua Buenos Aires nº 71 – Sacristia, CNPJ nº 42.147.140/0002-18, e locatária QSI – QUALIDADE EM SISTEMAS DE INFORMAÇÃO LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco nº 99, 18º andar, CNPJ nº 03.954.607/001-07, pelo prazo de 60 meses, de 05.03.2008 a 04.03.2013, nos termos dos artigos 37, inciso I e 38 § 1º da Lei nº 8.245/91. RJ, 06/05/2008; **R-16-31479 – ARRESTO:** 12ª Vara Federal - Ação de Execução Fiscal - nº. 0004120-63.2013.4.02.5101(2013.51.01.004120-9), proposta pela FAZENDA NACIONAL, para garantia da dívida de R\$ 1.369.672,03. RJ, 16/12/2016 **R-17-31479 – PENHORA:** 7ª Vara Federal - Execução Fiscal – nº. 0017874-38.2014.4.02.5101(2014.51.01.017874-8), para garantia da dívida de R\$ 15.706,47. RJ, 08/11/2018; **R-18-31479 – PENHORA:** 36ª Vara do Trabalho/RJ - Ação Trabalhista - Processo nº. 0101500/90.2016.5.01.0036, proposta por ROSELY SUZI AMABILE DOS SANTOS, para garantia da dívida de R\$ 500.000,00. RJ, 26/02/2019 **R-19-31479 – PENHORA:** 51ª Vara do Trabalho/RJ - Reclamação Trabalhista proposta por CLODOALDO GOMES DE LIMA – Processo nº. 0016900-38.2009.5.01.0051, para garantia da dívida de R\$ 91.894,43. RJ, 29/10/2019; **R-20-31479 –**

PENHORA: 62ª Vara do Trabalho/RJ - Ação Trabalhista - Processo nº. 0167000-11.2005.5.01.0062, proposta por SEVERINO RAMOS CARNEIRO, para garantia da dívida de R\$ 95.101,59. RJ, 19/11/2019 **AV-21-31479-INDISPONIBILIDADE:** Averbada que no Processo nº. 000003623820105010021 do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, 21ª VT/RJ, fica determinada a indisponibilidade dos bens do devedor. RJ, 23/12/2020; **R-22-31479 - PENHORA:** 12ª Vara Federal - Processo nº. 0001186/84.2003.4.02.5101/RJ, proposta por UNIÃO – FAZENDA NACIONAL, para garantia da dívida de R\$ 14.670,79. RJ, 01/02/2022;

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 2.974.725-0. Área edificada de 382m2.

– Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2009, 2014 a 2024, no valor **total de R\$ 728.967,05**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 2180685-6, encontra-se em débito nos exercícios de 2019 a 2023, no **total de R\$ 7.190,8**, mais os acréscimos legais.

– 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 nº 105, através do portal eletrônico - **site - www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances 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 48 (horas). 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 lance (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.

- 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.

- 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, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC 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).

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude

a arrematação judicial qualquer um 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.

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

- Ficam 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, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 09 dias do mês de maio do ano de 2025. Eu, Gisele Fernandes Magalhaes Albuquerque - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/ 24507, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Ana Paula Pontes Cardoso – Juíza de Direito.