

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Regional do Méier  
Cartório da 01ª Vara Cível  
Rua Aristides Caire 53, 2º andar – Méier – Rio de Janeiro/RJ.  
Tel. 3279-8098 e-mail: [mei01vciv@tjrj.jus.br](mailto:mei01vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 10 (dez) 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 Sumário proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO LIVAS em face de MANUEL PAES LOUREIRO - Processo nº. 0013866-19.2009.8.19.0208 (2009.208.016513-2), passado na forma abaixo:

O Dr. Oscar Lattuca - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MANUEL PAES LOUREIRO, CPF Nº 163.647.757-72, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único do CPC**, de que no dia **11/07/2024** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, a ser realizado através da **Plataforma de Leilões On-line – [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com)**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16/07/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - §único, Art. 891 do CPC, o DIREITO e AÇÃO ao imóvel situado na **RUA VIELA TAVAES Nº 374 – LOJA D, FREGUESIA DO ENGENHO NOVO/RJ**, penhorado às fls. 430 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 529, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** Ao(s) 31 dia(s) do mês de outubro ano de 2024, em cumprimento ao r. mandado expedido nos Autos acima epigrafados, eu, Oficial de Justiça Avaliador procedi à avaliação indireta do seguinte bem: imóvel da **RUA VILELA TAVARES, 374, LOJA D, DO BAIRRO DO LINS DE VASCONCELOS**. Para constar e produzir os efeitos legais lavrei o presente, do qual dou fé. AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel com área edificada de 24 m², construção em padrão antigo, datado de 1961, Utilização: Não Residencial, Tipologia: Loja, Posição: Térreo, com comunidade próxima. Assim, considerando sua localização, dimensão, área construída, padrão do logradouro, idade do imóvel, depreciação e no aspecto geral, **AVALIO IMÓVEL ACIMA DESCRITO PELO VALOR DE R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS)**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 110.057, assim descrito: Loja D, da Rua Viela Tavares nº 374, na freguesia do Engenho Novo e fração ideal de 0,014 do terreno; constando no ato **AV-2-110057 PROMESSA DE CESSÃO**: a Manoel Paes Loureiro, português, casado, comerciante, conforme Escritura de 10/04/1958, lavrada em Notas do 17º Ofício desta Cidade, Lº 1471, às Fls. 93v. RJ, 16/12/2021; **R-3-110057 PENHORA DO DIREITO E AÇÃO**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 16/12/2021;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 4665105. **Área edificada de 24 m2.**

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2025, perfazendo o total de R\$ 783,58, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio, FUNESBOM inscrição nº 2929642-3, em débito nos exercícios de 2021 a 2024, perfazendo o total de R\$ 433,61.

- 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](http://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](http://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, desde logo, que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente pelo arrematante. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

- A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. 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 3,0% (três 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. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou inibir atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro, conforme abaixo indicado. Em hipótese nenhuma será deferida tal possibilidade após os referidos momentos (artigos 902 e 903, do CPC) ou se admitirá remição parcial para sustar o leilão.

- 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.

- 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 suprimindo, 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, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I, V e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da CNECJ, alterado pelo Enunciado nº 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br)**, e **[www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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 26 dias do mês de maio do ano de 2025. Eu, Sonia Baptista Da Silva. Mat. 01-24167, o fiz datilografar e subscrevo. Dr. Oscar Lattuca – Juiz de Direito.