

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 46ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 SL 337C, 339C, 341C - CEP: 20020-903 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 3133-2222 e-mail: cap46vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESPLANADA em face do ESPÓLIO DE DIRCEU ABREU - Processo nº 0139292-94.2020.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA ANA PAULA PONTES CARDOSO – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE DIRCEU ABREU, na pessoa do representante legal FABIO PICANCO DE SEIXAS LOUREIRO, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **15/09/2025** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On-line - 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 **18/09/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 891, §único do CPC, que estará aberto na forma online, ao imóvel penhorado às fls. 360 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 1039, como segue:

– **LAUDO PERÍCIA (FLS. 1039 a 1072): IMÓVEL – RUA MÉXICO nº 90 - SALAS 1001 A 1011, CENTRO/RJ. I – IDENTIFICAÇÃO JURISDICIONAL 1 – 46ª VARA CÍVEL DE COMARCA DA CAPITAL -RJ 2 – EXMª. SRª. DRª. JUÍZA DE DIREITO: ANA PAULA PONTES CARDOSO. Descrição do imóvel: (composição): Imóvel é um conjunto de salas comerciais – 1001 a 1011 - 10º andar com 371 m2, porém as salas não possuem um padrão de identificação, como em todos os andares do condomínio, como foi verificado pela perita. A divisão do conjunto de salas se dá com os 3 elevadores situados na área de circulação de uso comum do condomínio, separando-as, onde possui lado esquerdo frontal e lado direito fundos, conforme apresentado no material fotográfico. Lado esquerdo frontal: Possui a divisão de 7 salas, área de circulação, um banheiro de uso coletivo, um banheiro de uso privativo e uma cozinha. Lado direito fundos - Possui a divisão de recepção, área de circulação, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 antesala, 1 sala com banheiro exclusivo e 3 salas. **VALOR DE VENDA AVALIADO DO IMOVEL: R\$ 758.390,64 (setecentos e cinquenta e oito mil, trezentos e noventa reais, sessenta e quatro centavos).****

- IMÓVEL – 11º pavimento ou 10º andar, construído das salas 1001 a 1011 do Edifício na Rua México nº 90, na freguesia de São José e a fração ideal de 1/12 do terreno, constando no ato **R.41 PROMESSA DE VENDA**: Em favor de DIRCEU ABREU, brasileiro, divorciado, Juiz Trabalhista, CPF nº 025.519.697-00, residente e domiciliado nesta Cidade. RJ, 11/04/1997; **R.42 VENDA**: Em favor de DIRCEU ABREU, brasileiro, divorciado, Juiz Trabalhista, CPF nº 025.519.697-00, residente e domiciliado nesta Cidade. RJ, 11/04/1997; **R.43 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 07/04/2022;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.50034-7. Área edificada de 371 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2017, 2019 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 218.366,92**, mais os acréscimos legais.

Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 83510-8, em débito no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 9.219,6**.

– 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 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. (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- 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 p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, 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 15 (quinze) dias. 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, assim como a perda da caução, 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 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.

- 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.

- 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, 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 19 dias do mês de agosto do ano de 2025. Eu, Gisele Fernandes Magalhães Albuquerque – Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Ana Paula Pontes Cardoso – Juíza de Direito.