

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca da Capital  
Cartório da 17ª Vara Fazenda Pública  
Av. Erasmo Braga, 115 – 4º andar, sl 402 a 404 - CEP: 20020-903 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.  
Tel. 3133-3740 e-mail: cap17vfaz@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Fiscal proposta pelo **ESTADO DO RIO DE JANEIRO** em face de **J. DUARES OU J. DURÃES PARTICIPAÇÕES E OUTROS** - Processo nº **0080620-30.2019.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA ALINE MARIA MASSONI DA COSTA – Juíza de Direto na Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **J. DURÃES OU J. DUARES PARTICIPAÇÕES LTDA, ESPÓLIO DE MANUEL DIAS DOS SANTOS e MARLI DOS SANTOS DIAS, herdeiros e/ou sucessores, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **16/10/2025** às 12:00 horas, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, através da Plataforma de **Leilões On-line – www.gustavoleiloeiro.com.br**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21/10/2025**, no mesmo horário e local, com término às 12:20 horas, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação - §Único Art. 891 do CPC, o imóvel penhorado às fls. 88 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 175/183, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL**: Situado na **RUA BUENOS AIRES, N.º 174 - CENTRO** - Rio de Janeiro. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no Cartório do 2.º Ofício do Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 25684. Urge esclarecer, a ausência da Inscrição Imobiliária do imóvel, identificação indispensável para colher junto ao site da Secretaria Municipal da Fazenda, os valores da margem estimada pela Prefeitura como base de cálculo do ITBI. DILIGÊNCIA: Realizada de forma presencial no endereço, fora constatado que o imóvel representa uma loja que está fechada sem aparente atividade comercial. Razão pela qual, a **AVALIAÇÃO** foi realizada de forma **INDIRETA**. TERRENO: Trata-se de uma área, totalizando cerca de 172,70 m² (centro e setenta e dois metros quadrados). Realizada a avaliação indireta, impossível precisar se o imóvel foi apresenta área desnudada, ou se ocupa toda extensão do terreno e se sua formatação é regular. O terreno onde foi construído o imóvel é localizado na frente. Apresenta acesso pela frente da rua Buenos Aires, n.º 174 e no mesmo nível da rua. ESTRUTURA CONSTRUÍDA: Diante da impossibilidade em analisar "in loco" o interior do imóvel, deixei de traduzir com exatidão sua composição e características, tipo de material usado na construção, se apresenta problema estrutural e se o imóvel demonstra sinais de desgaste na sua parte interna. Em relação a fachada, apresenta as seguintes características: O imóvel exibe duas portas pantográficas, com mainel entre elas, sem pintura nas colunas laterais, necessitando de reparos na fachada. .... **AVALIAÇÃO FINAL**: Buscando aferir o valor de mercado do imóvel situado à Rua Buenos Aires, nº 174, Centro, nesta cidade, foi feita a opção de seguir por dois caminhos distintos. Enquanto no primeiro momento, foi realizada análise estrita sobre o bem e o valor absoluto da metragem quadrada da região, no segundo, buscou-se a comparação com objetos de natureza semelhantes, já inseridos no mercado de compra e venda atual. Em seguida, alcançando-se dois valores, isto é, R\$ 853.464,00 e R\$ 885.189,40, restou realizar a média aritmética a fim de evitar distorções, seja para mais, seja para menos. Desta forma, dando-se como encerrado a pesquisa e os levantamentos, avalio o imóvel acima descrito, em **R\$ 869.326,70** (oitocentos e sessenta e nove mil, trezentos e vinte e seis reais e setenta centavos). RJ, 23/07/2025

– Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, registrado na matrícula nº 25684, assim descrito: Prédio e respectivo terreno situado na Rua Buenos Aires nº 174, constando no ato **R-9 COMPRA E VENDA**: Em favor de J. DURÃES Participações Ltda, e Manuel Dias dos Santos, já qualificados no ato R.8; **AV.10 ADITAMENTO A MATRÍCULA**: Para constar que o imóvel é Foreiro ao Município; À MARIA WALDENORA ALVES DE SOUSA, brasileira, desquitada, contabilista, CIC 115781907 domiciliada nesta Cidade; **AV.14 ADITAMENTO AO ATO AV.13**: Partilhado a: 1) DESIREE ALVES DA SILVEIRA, brasileira, solteira, CPF nº 757.832.907-34; 2) IVONE ALVES DA SILVEIRA, brasileira, solteira, CPF nº 432.951.007-30; e 3) ANTONIO DE CASTRO ALVES DA SILVEIRA, brasileiro, CPF nº 599.652.827-49, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com LAURA RAMOS CORREIA AS SILVA, comerciante, todos residentes nesta cidade: na proporção de 1/3 (um terço) para cada um. RJ, 11/11/1992; **AV-15 LOCAÇÃO**: Locatária Márcia Gomes Almeida, brasileira, solteira – Prazo de 5 anos de 01.10.2002 a 30.09.2007; **AV-16: RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO**: para constar como locatária Márcia Gomes Almeida e/ou a empresa que vier a constituir, em 27/09/2007; **AV-17: CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE**: Fica averbado que a locatária MÁRCIA GOMES ALMEIDA constituiu a sociedade comercial denominada POLY DO CENTRO TINTAS LTDA, CNPJ nº 05.445.467/0001-69; **R-18: LOCAÇÃO**: entre o locador Manuel Dias dos Santos e a locatária Poly do Centro Tintas Ltda. Prazo de 60 meses, de 30/09/2006 a 30/09/2011; **R-19: PENHORA**: CREDOR: MARCO ANTONIO FERREIRA DE SOUZA. DEVEDORA: REI DAS TINTAS LTDA. Forma do Título: Mandado de Notificação nº 0245/2008, expedido em 21/07/2008 pela 20ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, extraído da reclamação trabalhista, processo nº 00576-2008-020.01-00-1-CPN. Valor da execução: R\$ 73.001,00; **AV-20: INDISPONIBILIDADE**: Determinada a indisponibilidade dos bens de MANUEL DIAS DOS SANTOS, nos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0145 00 020.544-5, movida pelo Estado de Minas Gerais, na Secretaria da Vara da Fazenda Pública e Autarquias Estaduais da Comarca de Juiz de Fora/MG; **R-21: LOCAÇÃO**: entre o locador Manuel Dias dos Santos e o locatário Poly do Centro Tintas Ltda. Prazo de 60 meses, de 01/02/2010 a 31/01/2015; **R-22:**

**LOCAÇÃO:** entre a locadora Marly Santos Dias e a locatária Poly do Centro Tintas Ltda. Prazo de 60 meses, de 01/05/2017 a 30/04/2022; **AV-23: INDISPONIBILIDADE:** Conforme Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), protocolo 201809.2410.00610197-IA-870, fica lançada a indisponibilidade dos bens de MANUEL DIAS DOS SANTOS, nos autos do processo nº 0145000205545, pela Vara da Fazenda Pública e Autarquias Estadual de Juiz de Fora/MG; **AV-24: INDISPONIBILIDADE:** Conforme Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), protocolo 201902.0616.00708968-IA-001, fica lançada a indisponibilidade dos bens de MANUEL DIAS DOS SANTOS, nos autos do processo nº 00165151420018190021 - 4ª VC Duque de Caxias/RJ; **AV-25: INDISPONIBILIDADE:** Conforme Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), protocolo 202010.1416.01353392-IA-570, fica lançada a indisponibilidade dos bens de MANUEL DIAS DOS SANTOS, nos autos do processo nº 00192208220018190021 - I JEC Campos dos Goytacazes/RJ; **R-26: PENHORA:** Juízo da 12ª VFP – RJ, Execução Fiscal – Processo nº. 0294317-71.2018.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro. Valor da execução: R\$ 373.770,28; **R-27: PENHORA:** Juízo da 12ª VFP – RJ, Execução Fiscal – Processo nº. 0138865-73.2015.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro. Valor da execução: R\$ 1.375.192,58; **AV-28: INDISPONIBILIDADE:** Conforme Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), protocolo 202302.0218.02541715-IA-190, fica lançada a indisponibilidade dos bens de MANUEL DIAS DOS SANTOS, nos autos do processo nº 05315521520044025101 - 9ª VF Execução Fiscal do Rio de Janeiro; **AV-29: INDISPONIBILIDADE:** Conforme Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), protocolo 202308.2414.02889168-IA-180, fica lançada a indisponibilidade dos bens de MANUEL DIAS DOS SANTOS, nos autos do processo nº 00086659320078190021 - I JEC Campos dos Goytacazes/RJ; **AV-30: INDISPONIBILIDADE:** Conforme Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), protocolo 202309.2012.02938076-IA-009, fica lançada a indisponibilidade dos bens de MANUEL DIAS DOS SANTOS, nos autos do processo nº 00165090720018190021 - I JEC Campos dos Goytacazes-RJ; **R-31: PENHORA:** Oriunda da mencionada ação; **AV-32: INDISPONIBILIDADE:** Conforme Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), protocolo 202409.0913.03566838-IA-170, fica lançada a indisponibilidade dos bens de MANUEL DIAS DOS SANTOS, nos autos do processo nº 00165178120018190021 - I JEC Campos dos Goytacazes/RJ.; **AV-33: INDISPONIBILIDADE:** Conforme Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), protocolo 202508.1211.04183531-IA-651, fica lançada a indisponibilidade dos bens de MANUEL DIAS DOS SANTOS e MARLY SANTOS DIAS - processo nº 00840667120018190001 - 37ª VC Comarca da Capital-RJ.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0105470-9. Área de 619 m2;

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU, no valor total de R\$ 3.521.424,55, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 67298-0, possui débito no exercício de 2019, 2020 e 2024, perfazendo o total de R\$ 8.189,86.

- 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 (artigo 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 de 5% sobre o valor arrematado, 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.

- 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.

- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% (vinte cinco por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (17ª Vara Fazenda Pública) junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, 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, suprimido 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](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 estará afixado no local de costume.

Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 10 dias de setembro do ano de 2025. Eu, Roberta Novoa Rosa - Matr. 01/27800 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Aline Maria Massoni da Costa – Juíza de Direito.