

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 45ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, 3º andar - Salas 326, 328, 330 B – CEP: 20020-903, Centro /RJ.
Tel. 3133-3681 e-mail: cap45vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) 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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFÍCIO LISBOA em face de SIPMA CONSULTORIA TREINAMENTO JURIDICO E PEDAGOGICO LTDA - Processo nº. 0055122-58.2021.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR. MÁRCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **SIPMA CONSULTORIA TREINAMENTO JURIDICO E PEDAGOGICO LTDA – CNPJ Nº 08.950.380/0001-37, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único c/c Art. 270 e 272 todos do CPC**, de que no dia **03/11/2025** às 12:00 horas, com o término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Híbrido**, presencial no Átrio do Fórum, à Av. Erasmo Braga 115 – 5º andar, hall dos elevadores, Centro/RJ., e 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, ou no dia **06/11/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Híbrido**, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação – Art. 891, §Único, o imóvel penhorado às fls. 209 (Termo da Penhora), descrito e avaliado indiretamente às fls. 242, homologada avaliação às fls. 291, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA ESCLARECIMENTO:** Certifico e dou fé que no dia 04/05/2023, às 10:45h, em cumprimento do r. mandado, compareci à Avenida Presidente Vargas, 590 - Centro, onde deixei de proceder à avaliação direta do imóvel ordenado em razão de ter encontrado a sala 411 fechada, sem ser atendido por qualquer ocupante, sendo informado pelo porteiro-chefe do prédio, Antônio Carlos dos Santo, que o imóvel está fechado e vazio há cerca de três anos, razão pela qual procedi à avaliação indireta do bem, conforme Aviso 02/2016 da CCMVC. DO IMÓVEL: **SALA 411 DO PRÉDIO SITUADO À AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, Nº 590, CENTRO- RIO DE JANEIRO**, e sua correspondente fração ideal do respectivo terreno, conforme fielmente transcrito, dimensionado e caracterizado na certidão do RGI, sob a matrícula nº 47763, do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, cuja cópia integra o r. mandado do processo em epígrafe, medindo 29 metros quadrados de área edificada, idade de construção 1964, sob a inscrição municipal 0755188-0, conforme Guia de IPTU 2022, cuja cópia também instrui o mandado e integra o processo na ação em epígrafe. Localizada em andar baixo e, segundo informações obtidas na portaria do edifício, é voltado para a Rua Uruguaiana. DA LOCALIZAÇÃO: A sala está localizada em prédio de fácil acesso ao centro cultural, comercial, empresarial e financeiro do Rio de Janeiro, bem próximo à Estação do Metrô da Uruguaiana, com acesso também pelas estações das linhas 1 e 3 do VLT na Candelária e Rua Marechal Floriano. É servido por várias linhas de ônibus, estando próximo à Igreja da Candelária, Praça Mauá e ao Porto Maravilha. O imóvel está inserido no quarteirão da Av. Presidente Vargas, entre a Avenida Rio Branco e a Rua Uruguaiana. Embora haja a expectativa de novo aquecimento do mercado imobiliário com o projeto lançado pela Prefeitura do Rio de Janeiro de ocupação e valorização do Centro, com novos lançamentos de moradia, inclusive com a transformação para uso misto de prédios comerciais, a região ainda sofre com o esvaziamento de salas comerciais que acomete o Centro do Rio de Janeiro, aprofundado pela pandemia do Covid-19. DO PRÉDIO: O prédio contém 21 andares, sem garagem, quatro elevadores modernizados, totalizando 408 salas, sendo que cerca de 40% das estão vazias, conforme informações obtidas com o porteiro-chefe do prédio, no ato da diligência. Sistema de câmeras de segurança, porém sem interfone e controle de acesso na portaria, cujo funcionamento é de segunda a sábado, com segurança 24 horas por dia. Portaria com revestimento em mármore e pintura nas paredes, teto rebaixado e luz embutida, hall e corredores bem conservados, com sistema contra incêndio. É servido de água, luz, esgoto e telefonia. DA AVALIAÇÃO: Ante o exposto, baseado em método comparativo com outros imóveis localizados no próprio endereço da sala objeto da avaliação, através de site especializado, **AVALIO DE FORMA INDIRETA O IMÓVEL ACIMA DESCRITO NO VALOR DE R\$ 115.000,00 (CENTO E QUINZE MIL REAIS)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº. 47763, descrito como: IMÓVEL: Sala 411 do edifício em construção situado na Avenida Presidente Vargas nº 590, e sua correspondente fração ideal de 40/157460 do respectivo terreno, constando no ato **AV.2 – 47.763 CONSTRUÇÃO**: Fica averbada a construção da sala não tendo sido comprovado a concessão do “habite-se”. RJ, 27/10/1982; **R-8-47.763 – COMPRA E VENDA**: Em favor da SIPMA CONSULTORIA TREINAMENTO JURÍDICO E PEDAGÓGICO LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Morais e Silva nº 51, bloco 02, apt.º 501-C, CNPJ nº 08.950.380/0001-37. RJ, 12/05/2008; **R-14-47763 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 23/02/2023;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 7.55188-0. Área edificada de 29 m2.
- De acordo Com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2022 e 2025, perfazendo o total de **R\$ 993,88**, mais os acréscimos legais.
- Taxa de Incêndio, FUNESBOM inscrição nº. 3.55713-9 apresenta débito em dívida ativa nos exercícios de 2019, 2021 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 547,78**, 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 (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 que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias.

- A guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), será 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. 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.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), 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;

- 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.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC 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).

- 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, incisos e § do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 254, 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 10 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Fábio Michel Chamas – Chefe da Serventia, Mat. 01/23066, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Marcio Alexandre Pacheco Silva – Juiz de Direito.