

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca Capital
Cartório da 12ª Vara Cível
Av Erasmo Braga, 115 SIs 226B/228B/230B CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: 3133-2236 e-mail: cap12vciv@tjrj.jus.br.

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO 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 Ação de Procedimento Sumário proposta pelo **CONDOMINIO DO EDIFICIO PLAZA ELYSES DOUBLER R SERVICE E OUTRO em face de ESPÓLIO DE ALUISIO MARTINS PINTO E OUTROS - Processo nº. 0146594-24.2013.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. FERNANDA ROSADO DE SOUZA – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente aos **ESPÓLIO DE ALUISIO MARTINS PINTO na pessoa do seu Inventariante ALUISIO MARTINS PINTO FILHO, na forma do Art. 889 - Inciso I e §único do CPC**, de que no dia **14/11/2025** 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**, 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, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **18/11/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - §único, Art. 891 do CPC, que estará aberto na forma on-line, ao imóvel penhorado às fls. 626 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 664, como segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL: SITUADO NA RUA POMPEU LOUREIRO Nº 78, APT ° 105, BAIRRO DE COPACABANA. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula nº 80058 e na inscrição municipal de nº 1.862.888-3 (IPTU), idade: 1990, área edificada de 65m2, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Plaza Elyses Doubler R Service, composto de 55 (cinquenta e cinco) unidades, dispondo de portaria 24h, 02 (dois) elevadores, um social e outro de serviço, câmeras de vigilância, play, sauna, jakusi e academia. UNIDADE 105: Composta por sala de estar e sala, cozinha estilo americana, varanda, 02 (dois) quartos, sendo um com suíte, 01 (um) banheiro social. Imóvel com direito a uma vaga na garagem do edifício. Encontra-se em bom estado de conservação. DA REGIÃO: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica e internet, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, variedade de serviços de transportes, como ônibus e metrô (Estação Cantagalo próxima do local), além de diversos estabelecimentos comerciais, bares e restaurantes, locais para lazer, praia, centros culturais, templos religiosos, escolas e hospitais. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado nesta avaliação o método comparativo em que se assemelha com o valor de mercado atual à vista. **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCrito EM R\$ 800.000,00 (OITOCENTOS MIL REAIS)**

- Conforme certidão do 05º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 80058, assim descrito: Apartamento nº 105, do edifício, em construção, no lote nº 1 do PA 41.082, constando no ato **R.06/80058 PENHORA**: Pela 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 13.07.2005, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$187,74, face a ação movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO contra INTEGRAL S A EMPREENDIMENTOS, referente ao processo nº 2003.120.050481-6. RJ, 05/08/2005; **R.07/80058 PENHORA**: Pela 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, prenotado em 25/10/2022, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 21.637,80, face a ação movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO contra INTEGRAL S A EMPREENDIMENTOS, referente ao processo nº 0347567-82.2019.8.19.0001. RJ, 04/11/2022; **R-8 COMPRA E VENDA**: Em favor de ALUISIO MARTINS PINTO, brasileiro, médico, solteiro, CPF nº 097.106.047-91, residente nesta cidade. RJ, 28/07/1993; **R.09/80058 PENHORA**: Pela 12ª Vara Cível – Comarca da Capital/RJ, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 765.255,19, através da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PLAZA ELYSES DOUBLER E SERVICE contra ESPÓLIO DE ALUISIO MARTINS PINTO, referente ao processo nº 0146594-24.2013.08.19.0001. RJ, 12/08/2024;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.862.888-3, possui área edificada de 65 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de IPTU no exercício de 2008 e 2011 a 2025, perfazendo um total de **R\$ 111.695,44**, mais os acréscimos legais.

- Débito da ação, atualizada – **Outubro/2025**, no valor de **R\$ 1.183.890,32**, que será atualizada na data do pregão;

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 336832-1, em débito no exercício de 2018 a 2022, perfazendo o total de **R\$ 619,51**.

- A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, § único do CTN.

- 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.

- 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, anticrétilo, 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.br, 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 05 dias do mês de novembro do ano de 2025. Eu, Isabel Cristina Pinto de Barros Cabral. Mat. 01/17460 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Fernanda Rosado de Souza – Juíza de Direito.