



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 18ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga 115, Salas 215, 217, 219 – C, CEP: 20020-903, Castelo – Rio de Janeiro/RJ.

tel. 3133-2299 e-mail: cap18vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO, E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **ESPÓLIO DE MIGUEL CHAVES** em face de **CP IMÓVEIS LTDA - Processo nº 0036196-63.2020.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA VASCONCELLOS - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **CP IMÓVEIS LTDA, na pessoa do seu representante legal Carlos Henrique Mariz Moreira, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **05/10/2026** a partir das 13:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão Híbrido**, presencial no Átrio do Fórum – à Av. Erasmo Braga 115, 5º andar – Castelo/RJ., e através da **Plataforma de Leilões On-line - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido a Av. Erasmo Braga, nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 21 2220-0863, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **08/10/2026**, o **2º Público Leilão Híbrido**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação, com observância do art. 843 e §§ 1º e 2º do CPC, o imóvel situado na **Av. Almirante Barroso nº 63 – Sala 2720, Centro/RJ**, penhorado às fls. 150 (Termo de Penhora); descrito e avaliado através de perito às fls. 378/390, como segue:

- **VISTORIA**: Sala em litígio que está localizada no **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CIDADE DO RIO DE JANEIRO, NA AVENIDA ALMIRANTE BARROSO, Nº 63 - SALA 2.720, ANDAR ALTO COM VISTA DE FUNDOS PARA O EDIFÍCIO MARQUES DE HERVAL, NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO/RJ**. Certifico para os devidos fins, que em cumprimento à determinação judicial, no dia agendado para a perícia *in loco*, 19 de março de 2026 às 14 horas, nenhum representante de ambas as partes compareceu e nem enviaram alguém para abrir a porta da sala para o perito do juízo. O perito permaneceu na porta da sala até 14:15, após esse horário foi na sala ao lado, 2.721, o escritório de advocacia COSTA VIEIRA e solicitou o nome de alguém para servir de testemunha. Cordialmente, o estagiário Mateus Paes e Silva (CPF 160.484.197-40 e celular 22- 99907-0740) não exitou em colaborar. Na sequência o porteiro, Sr. João Cleber Nascimento Silva, confirmou que ninguém apareceu na portaria se dirigindo à sala 2720. **Perito foi IMPEDIDO de vistoriar o imóvel objeto do presente trabalho porque ninguém apareceu para abrir a porta da sala em litígio**. Diante da urgência processual e da inércia em viabilizar o acesso, este **Perito procedeu a Avaliação Indireta** conforme autoriza a NBR 14653-2 (Item 7.3.1) do CPC que dispensa da vistoria interna em situações excepcionais e devidamente justificadas, como é o caso. **CONCLUSÃO**: Apresenta o signatário a seguir a conclusão alcançada no presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária consubstanciado em todo o exposto, que o valor de venda atualizado para **março de 2026** do imóvel em litígio está destacado na caixa abaixo, Valor Atribuído: **R\$ 150.259,60 (Cento e cinquenta mil, duzentos e cinquenta e nove reais, sessenta centavos)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 07º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 29114, assim descrito: Sala 2720 do Edifício na Avenida Almirante Barroso nº 63, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,001308 do respectivo terreno, constando no ato **R.03 VENDA**: Em favor de C. P. IMÓVEIS LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ nº. 30.259.246/0001-43. RJ, 18/08/2005; **AV.4 – BLOQUEIO**: Pelo Juízo da 06ª Vara Empresarial da Comarca da Capital/RJ., foi bloqueado o imóvel objeto da matrícula de propriedade da empresa C.P. IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ nº. 30.259.246/0001-43, bem como os bens de seus administradores – Antônio Carlos Oliveira Moreira, CPF nº. 806.277.577-15 e Carlos Henrique Mariz Moreira, CPF nº. 128.912.587-20, e os bens da Sociedade Oliveira e Moreira Advogados Associados, inscrita no CNPJ nº. 21.157.951/0001-49, até a apuração de haveres da



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

sociedade e dos danos causados. RJ, 11/01/2019; **R.07 PENHORA EM 01º GRAU**: Juízo da 47ª Vara Cível da Capital/RJ – Ação nº. 0248649-77.2018.8.19.0001, proposta pelo Condomínio do Edifício Cidade do Rio de Janeiro, para garantia da dívida de R\$ 21.701,22. RJ, 22/03/2022; **R.08 PENHORA EM 2º GRAU**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 27/08/2024.

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 0.995612-9. Área edificada de 40m2.

– Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2026, no valor **total de R\$ 3.868,14**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 436183-8, encontra-se em débito nos exercícios de 2021, 2022, 2023 e 2025, no **total de R\$ 481,43**.

- Caso haja débito de Condomínio, será apresentado no dia do Pregão.

- A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço 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. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor das dívidas aqui mencionadas supere o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para análise de viabilidade do leilão e eventual alteração do preço mínimo

- 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.

- 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 15 (quinze) dias. 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. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante,



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

- 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 -

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão. Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, 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).

- 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), ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos, desde que posterior à expedição dos editais, 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 50% do lance, do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas. Mediante depósito em conta Judicial vinculada a este Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias 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 (artigo 897 do CPC), 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 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 – Incisos 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**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 31 dias do mês de agosto do ano de 2026. Eu, Thabatta Leandro Veites – Chefe da Serventia - Mat. 01-32666, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Mabel Christina Castrioto Meira Vasconcellos – Juíza de Direito.