



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 30ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115, 318/320/322 D – CEP. 20210-030, Centro – Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 21 3133-2989 e-mail: cap30vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AQUITÂNIA em face de ESPÓLIO DE RUTH FRANCISCO DAHBAR - Processo nº. 0079302-46.2018.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR. MAURÍCIO CHAVES DE SOUZA LIMA - Juiz de Direito, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE RUTH FRANCISCO DAHBAR, na pessoa de sua representante legal Patrícia Dahbar, e Ruy de Carvalho Pinto na qualidade de 3º interessado, forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **07/10/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, 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., tel. 21 2220-0863, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **14/10/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 449; descrito e avaliado às fls. 498, homologada avaliação às fls. 56, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa: a sala está fechada e desocupada, conforme informação da portaria IMÓVEL: Situado na **AV. PRESIDENTE VARGAS 529 SALAS 401/402, CENTRO/RJ**. Devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 23159 e na inscrição municipal de nº 0.565.137-7 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. **PRÉDIO**: Prédio comercial, com data de construção de 1949. O prédio não tem garagem. Tem 3 elevadores e portaria funcionando das 7h às 22h nos dias úteis e sábados das 7:00h às 14:00h. **A SALA**: A área edificada da sala informada no carnê do IPTU é de 53 metros quadrados, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação interno, devido à modalidade de avaliação utilizada. **DA REGIÃO**: Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e toda rede de transporte público, próximo ao VLT e ao metrô. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**.

- Conforme certidão do 02º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 23159, assim descrito: IMÓVEL: Conjunto nº. 6 constituído das salas nºs 401 e 402 do edifício situado na Avenida Presidente Vargas nº 529, e sua correspondente fração ideal de 0,006 do terreno. Proprietário: Wadih Nicolau Francisco e sua mulher Regina Abdo Francisco, residente nesta cidade; **R.1 DOAÇÃO**: O casal acima doou o imóvel para Ruth Francisco Dahbar, do lar, assistida do seu marido Elias Dahbar, advogado, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes em Juiz de Fora, estado de Minas Gerais. RJ, 13/04/1979; **R.2 PENHORA**: Juízo da 12ª Vara de Fazenda Público/RJ – Execução Fiscal nº. 0208427-04.2008.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.436,98. RJ, 12/07/2010; **R.3 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 42.242,56. RJ, 20/08/2024.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 0.565137-7. Área edificada de 53 m2.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel**, apresenta débito de IPTU no exercício de 2002 a 2004, 2009, 2011; 2012; 2014 a 2026, no total de **R\$ 100.866,37, mais os acréscimos legais;**

- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 242870-3, em aberto nos anos de 2021 a 2025, no total de R\$ 901,29.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), 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 arrendimento. 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 05 (cinco) 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, 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.

- 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%



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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.

- 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, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- 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 NCPC 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 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 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**, 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 21 dias do agosto do ano de 2026. Eu, Pedro Eustáquio Bollos Guimarães – Chefe da Serventia, matrícula 01/31432, o fiz datilografar e subscrevo. (as.)
Dr. Maurício Chaves de Souza Lima – Juiz de Direito.