Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 23/11/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 42ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 - 3º andar - Salas 310, 312 e 314-B - CEP: 20210-030 - Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 21 3133-3014 e-mail: cap42vciv@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 CNJ nº 236/2016), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AVENIDA CENTRAL** em face de **FUNDAÇÃO CENTRO DE DEFESA DOS DIREITOS HUMANOS BENTO RUBIÃO – FBR - Processo nº 0262889-37.2019.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. KÁTIA CILENE DA HORA MACHADO BUGARIM – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à **FUNDAÇÃO CENTRO DE DEFESA DOS DIREITOS HUMANOS BENTO RUBIÃO – FBR, na forma do Art. 889, inciso I e parágrafo único, do CPC,** de que no dia **04/12/2026** a partir das 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, 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, correio eletrônico: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, sendo o bem apregoado e vendido a quem mais der, por preço não inferior ao da avaliação devidamente corrigida até a data do ato ou lance, ou no dia **09/12/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico**, com lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação, ficando aberto na modalidade on-line, o imóvel situado na **Avenida Rio Branco, nº 156 – Sala 1331, Centro, Rio de Janeiro/RJ**, penhorado às fls. 136 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 225/226, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL **SITUADO NA AVENIDA RIO BRANCO, Nº 156, SALA 1331 - CENTRO, NA FREGUESIA DE SÃO JOSÉ**, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 21.341-2, e inscrição municipal 0.349.786-4, conforme fotocópias da certidão que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. **PRÉDIO:** Edificação de salas comerciais, com 35 pavimentos, contendo 39 salas por andar. Edifício de estrutura metálica e revestimento de alumínio (esquadria de alumínio), 15 elevadores sociais amplos com capacidade para vinte pessoas, mais 03 com capacidade para sete passageiros, bem ventilados e automáticos, 01 elevador de serviço (carga) com capacidade para até 800 (oitocentos quilos). O hall dos elevadores tem piso em granito e amplo acesso aos elevadores. Escadas rolantes do subsolo até o terceiro piso, num total de 12 (doze) escadas, sendo piso em mármore branco, dando acesso às lojas de grandes marcas e serviços, no total de 194 (cento e noventa e quatro) lojas; corredores de salas com piso em cerâmica, amplos; escadas de emergência e porta corta-fogo em cada andar, câmeras de monitoramento e seguranças. **SALA 1331:** unidade comercial com 59 metros quadrados de área, fechada. REGIÃO: próximo à área comercial. **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Rio de Janeiro, 23 de março de 2026.**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, matrícula nº 21.341 – 2-AI, assim descrito: **IMÓVEL:** Escritório 1331 do Edifício à Avenida Rio Branco nº 156, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 573/1.000.000 do respectivo terreno. **PROPRIETÁRIOS ORIGINAIS:** RÉGINE FEIGL, assistida de seu marido FRITZ ISRAEL FEIGL, brasileiros, químicos, residentes nesta cidade (benfeitorias), e EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A, com sede nesta cidade (fração do terreno). **AV-1 PROMESSA DE VENDA:** Prometida à venda a fração do terreno a RÉGINE FEIGL. Rio de Janeiro, 24/03/1983; **R-2 PROMESSA DE CESSÃO E VENDA:** RÉGINE FEIGL prometeu ceder seus direitos à compra da fração do terreno e benfeitorias a HUGO TICIANO BANDEIRA BRAULE PINTO. Rio de Janeiro, 24/03/1983; **R-3 PROMESSA DE CESSÃO:** HUGO TICIANO BANDEIRA BRAULE

PINTO prometeu ceder os direitos à compra do imóvel à FUNDAÇÃO MÁRIO PINOTTI. Rio de Janeiro, 24/03/1983; **R-4 CESSÃO:** Efetivada a cessão da fração do terreno prometida no R-2. Rio de Janeiro, 24/03/1983; **R-5 CESSÃO:** Efetivada a cessão da fração do terreno prometida no R-3. Rio de Janeiro, 24/03/1983; **R-6 VENDA:** Os proprietários qualificados na matrícula outorgaram a venda definitiva do imóvel, respectivamente da fração do terreno e das benfeitorias. Rio de Janeiro, 24/03/1983; **AV-7 CNPJ:** Averbação da inscrição da FUNDAÇÃO MÁRIO PINOTTI no CNPJ/MF sob nº 30.297.493/0001-34. Rio de Janeiro, 18/09/2015; **R-8 INCORPORAÇÃO:** O imóvel da FUNDAÇÃO MÁRIO PINOTTI foi incorporado ao patrimônio do CENTRO DE DEFESA DOS DIREITOS HUMANOS BENTO RUBIÃO, inscrito no CNPJ/MF sob nº 28.991.321/0001-14. Rio de Janeiro, 18/09/2015; **AV-9 NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL:** Averbação da alteração da denominação de CENTRO DE DEFESA DOS DIREITOS HUMANOS BENTO RUBIÃO para FUNDAÇÃO CENTRO DE DEFESA DOS DIREITOS HUMANOS BENTO RUBIÃO. Rio de Janeiro, 18/09/2015; **R-10 PENHORA:** Oriunda da 82ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – TRT da 1ª Região, processo nº 0010066-05.2013.5.01.0082, ação trabalhista movida por MÁRCIA SANTOS DE CASTRO em face da FUNDAÇÃO CENTRO DE DEFESA DOS DIREITOS HUMANOS BENTO RUBIÃO – FBR, para garantia da dívida de R$ 69.760,83. Rio de Janeiro, 10/05/2019; **AV-11 INDISPONIBILIDADE:** Indisponibilidade do imóvel por determinação da Justiça do Trabalho – TRT da 1ª Região, processo nº 0100545-46.2017.5.01.0223, em face da FUNDAÇÃO CENTRO DE DEFESA DOS DIREITOS HUMANOS BENTO RUBIÃO – FBR. Rio de Janeiro, 02/10/2020; **R-12 PENHORA:** Oriunda da própria ação, processo nº 0262889-37.2019.8.19.0001, da 42ª Vara Cível da Comarca da Capital, em favor do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AVENIDA CENTRAL, para garantia da dívida no valor de R$ 37.475,26. Rio de Janeiro, 04/03/2022; **R-13 PENHORA:** Oriunda da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, conforme Ofício nº 29026/2022/OF, datado de 17/05/2022, com registro de penhora sobre o imóvel, nos termos visíveis da certidão apresentada.

- Inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 0.349.786-4. Área edificada de 59 m².

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, emitida em 22/10/2026, constam exercícios de 2012 e 2015 a 2024 com exigibilidade suspensa, além de débito do exercício de 2025 em dívida ativa no total de **R$ 5.191,89** e cotas do exercício de 2026 no valor de **R$ 4.620,98**, perfazendo o total informado de **R$ 9.812,87**, sem prejuízo de atualização, acréscimos legais, custas e honorários eventualmente incidentes.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº 2587591-5, apresenta débitos nos exercícios de 2021, 2022, 2023 e 2025, perfazendo o total de **R$ 732,15**, conforme certidão positiva emitida em 22/10/2026, sujeito à atualização e a eventuais débitos inscritos em dívida ativa.

– Conforme expressamente determinado pelo Juízo, na primeira praça não se admitirá preço mínimo inferior ao da avaliação devidamente corrigido até a data do ato ou lance. **A alienação será livre de ônus desde que, após a satisfação do crédito executado, o produto restante seja suficiente para quitar todas as dívidas, inclusive de condomínio e impostos incidentes sobre o bem.**

- 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.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida 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.

- **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, os interessados

deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e solicitar sua habilitação para o leilão on-line, sujeita à aprovação após análise da documentação exigida no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico, disponível no site. Todos os lances efetuados por usuários certificados não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência ao início do leilão (art. 11 da Resolução CNJ nº 236/2016). Os interessados poderão enviar lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos, possibilitando a apresentação de novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução CNJ nº 236/2016).

- A venda será efetuada à vista. Alternativamente, poderá ocorrer o pagamento inicial e imediato de 30% (trinta por cento) do valor do lance, por meio de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e encaminhada ao arrematante, com a complementação dos 70% (setenta por cento) restantes no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. O valor apurado será colocado à disposição do Juízo, lavrando-se o Auto de Arrematação ou Leilão, na forma do artigo 901 do CPC.

- A comissão do Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do produto da arrematação, não incluída no valor do lance, a ser paga diretamente ao Leiloeiro, à vista, por depósito bancário ou PIX. A conta será informada por e-mail ou contato telefônico. Nos casos de acordo, pagamento voluntário do débito, remição ou adjudicação, será devida comissão de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida (e não do acordo), acrescida das despesas comprovadamente realizadas. Serão devidas ainda as custas de cartório, observados os limites legais. Havendo inadimplemento do arrematante, observar-se-ão as determinações judiciais e a legislação aplicável.

- 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 suprindo, 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, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § 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 chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente edital, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: **www.gustavoleiloeiro.com.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br**, na forma do art. 887, §§ 2º e 3º, do CPC, bem como em jornal de grande circulação por duas vezes, no mínimo, conforme determinação expressa do Juízo, permanecendo afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 23 dias do mês de novembro do ano de 2026. Eu, Marcos Wilson Rodrigues da Silva – Responsável pelo Expediente, mat. 01/28.061, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Kátia Cilene da Hora Machado Bugarim – Juíza de Direito.