



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 26ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 3º andar, Salas 332, 334 e 336 D – CEP: 20020-903 – Castelo - Rio de Janeiro/RJ.
tel. 3133-4033 e-mail: cap26vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação Cobrança de Cotas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DA PAZ** em face do **SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA** - Processo nº. 0321790-95.2019.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. MARCIA REGINA SALES CARDOSO DE OLIVEIRA - Juíza de Direito em Exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA – CNPJ 68.563.568/0001-54, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, que no dia **20/08/2026**, a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, 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, correio eletrônico – **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25/08/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - §Único, Art. 885 c/c 891, §Único do CPC, o imóvel penhorado às fls.328 (Termo de Penhora); intimado da penhora as fls. 329; descrito e avaliado às fls. 834/835, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Informação fornecida pelo porteiro Vitor dos Santos que o imóvel encontra-se fechado há mais de 2 anos, em diligência realizada em 26/10/2025. **BEM IMÓVEL: SOBRELOJA COM NOVE SALAS, FORMANDO QUATRO GRUPOS DE N.º 201, 202, 203 E 204, NA AVENIDA CALÓGERAS Nº 15, 15A e 15B**, conforme consta do RGI nº 8450-2-Q, e a fração de 467/6708 do domínio útil do terreno, na freguesia de São José, caracterizado e dimensionado no 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. **DO PRÉDIO**: Edifício, com 13 pavimentos, com número variado de salas por andar, 2 elevadores modernizados, portaria com acessibilidade portátil e escada com corrimão, paredes e piso em mármore, localizada acima do nível da rua. Balcão em madeira e mármore, decoração espelhos e painel de ocupantes. Iluminação indireta. Possui sistema de câmeras de monitoramento na portaria e em todos os andares. Portão principal em vidro e ferro pintado em preto. Fachada em alvenaria. Possui saída pelos fundos com duas vagas para carga e descarga temporária. Idade 1947. Encontra-se em bom estado de conservação. **DO IMÓVEL**: Com inscrição no IPTU sob o nº. 0548.614-7, situado na Avenida Calógeras, nº 15, Sobreloja, Centro, nesta cidade, com tipologia para uso comercial. O imóvel possui 301 m2 de área edificada. Localização de frente e fundos. **DA REGIÃO**: Localiza-se em importante ponto do centro. Próximo ao metrô, à Marina da Glória, Conselhos, Justiça Federal (TRF de TRE), Tribunal de Justiça, Aeroporto Santos Dumont/Shopping Bossa Nova Mall. **AVALIO O BEM IMÓVEL INDIRETAMENTE, NOS TERMOS DA MATRÍCULA Nº 8450-2Q, DO 7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS EM R\$ 1.083.000,00 (Um milhão e oitenta e três mil reais).**

– Conforme certidão expedida pelo cartório do 07º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 8450-2-Q, assim descrito: Sobrelojas com nove salas, formando quatro grupos de nºs 201, 202, 203 e 204 do Edifício na Avenida Calógeras nº 15, 15-A e 15-B, e fração de 467/6708 do domínio útil do terreno, foreiro ao Domínio da União, na freguesia de São José, constando no ato **R.7 VENDA**: BANCO RURAL S/A, vendeu o imóvel a SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA, CNPJ 68.563.568/0001-54. RJ, 05/02/2009; **AV-15 INDISPONIBILIDADE**: Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **55ª Vara do Trabalho/RJ** – Processo nº. 00100999-79.2015.5.01.0055. RJ, 07/06/2019; **AV-20**



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

INDISPONIBILIDADE: Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula - RJ, 22/06/2021; **AV-21 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. RJ, 13/09/2021; **AV-22 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. RJ, 28/09/2021; **R.23 – PENHORA:** Por determinação da Juíza da 03ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, foi o imóvel objeto da matrícula penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 2.511.308,19(dois milhões, quinhentos e onze mil, trezentos e oito reais e dezenove centavos). RJ, 08/10/2021; **AV-24 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. RJ, 27/05/2022; **R.26 – PENHORA:** Oriunda da mencionada ação. RJ, 28/09/2022; **AV-27 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. RJ, 24/11/2022; **AV-28 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. RJ, 06/12/2022; **AV-29 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. RJ, 15/03/2022; **AV-30 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. RJ, 15/03/2023; **AV-31 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. RJ, 10/07/2023; **AV-32 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. RJ, 04/09/2023; **AV-36 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **14ª Vara do Trabalho/RJ – Processo nº. 100618-63.2017.5.01.0014.** RJ, 07/03/2024; **R.38 PENHORA:** Juízo da **34ª Vara do Trabalho/RJ – Ação nº. 0101213-02.2017.5.01.0034,** para garantia da dívida no valor de R\$ 62.353,43. RJ, 06/06/2024; **AV-39 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **77ª Vara do Trabalho/RJ – Processo nº. 0100390-25.2019.5.01.0077.** RJ, 01/07/2024; **AV-40 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **78ª Vara do Trabalho/RJ – Processo nº. 0100070-06.2018.5.01.0078.** RJ, 09/08/2024; **AV-41 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **08ª Vara do Trabalho/RJ – Processo nº. 0100680-68.2017.5.01.0008.** RJ, 09/08/2024; **AV-42 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **02ª Vara do Trabalho de Itaboraí/RJ – Processo nº. 0100511-58.2020.5.01.0452.** RJ, 16/10/2024; **AV-43 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **02ª Vara do Trabalho de Itaboraí/RJ – Processo nº. 0104025-61.2016.5.01.0451.** RJ, 18/12/2024; **AV-44 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **10ª Vara do Trabalho/RJ – Processo nº. 0100131-03.2020.5.01.0010.** RJ, 17/02/2025; **AV-45 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **55ª Vara do Trabalho/RJ – Processo nº. 0100587-46.2019.5.01.0055.** RJ, 18/02/2025; **AV-46 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **21ª Vara do Trabalho/RJ – Processo nº. 0100050-79.2024.5.01.0021.** RJ, 09/06/2025; **AV-47 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **02ª Vara do Trabalho de Itaboraí/RJ – Processo nº. 0104030-83.2016.5.01.0451.** RJ, 11/09/2025; **AV-48 INDISPONIBILIDADE:** Em nome do SISTEMA DE



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **34ª Vara do Trabalho/RJ** – Processo nº. 0101942-62.2016.5.01.0034. RJ, 19/08/2025; **AV-49 INDISPONIBILIDADE**: Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **78ª Vara do Trabalho/RJ** – Processo nº. 0100893-14.2017.5.01.0078. RJ, 21/08/2025; **AV-50 INDISPONIBILIDADE**: Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **02ª Vara do Trabalho/RJ** – Processo nº. 0100115-44.2018.5.01.0002. RJ, 25/08/2025; **AV-51 INDISPONIBILIDADE**: Em nome do SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO DO BRASIL LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.563.568/0001-54, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula – **80ª Vara do Trabalho/RJ** – Processo nº. 01001023-92.2017.5.01.0080. RJ, 26/08/2025; **R.52 PENHORA**: Juízo da **47ª Vara do Trabalho/RJ** – Ação nº. 0100407-54.2019.5.01.0047, para garantia da dívida no valor de R\$ 76.248,94. RJ, 10/04/2026

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.548.614-7. Área edificada de 301 m2.

- Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débito nos exercícios de 2016, 2017, 2022 a 2026, no total de **R\$ 312.695,69**, mais os acréscimos legais.

– Taxa de Incêndio, FUNESBOM inscrição nº.260062-5, apresenta débito no exercício de 2021 a 2025, no total de **R\$ 8.344,21**

- **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 (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 as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, poderá ser realizada alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no dia útil seguinte ao leilão, à disposição do juízo, através de guia de depósito judicial. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% (vinte cinco por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (26ª Vara Cível – Comarca da Capital) junto ao Banco do Brasil, nos meses 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 (art. 897). 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Com o pagamento integral e 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.

- 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 do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pró-rata), sem prejuízo da reposição das despesas.

- 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 NCPC: 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.

- Ficam pelo presente edital intimados o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos 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, na forma do art. 884 e 886 do CPC, que será publicado em jornal de ampla circulação e 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 nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 06 dias do mês de julho do ano de 2026. Eu, Andrea Beltrão Salgado - Chefe da Serventia, mat. 01/28226. (as) Dra. Marcia Regina Sales Cardoso de Oliveira – Juíza de Direito.