

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 15ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 – 2º Pav. 233C – 235C – 237C - CEP: 20210-030 – Castelo - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 3133-2385 e-mail: cap15vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE 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 Procedimento Sumário proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO REAL BRASILEIRO em face de XAVIER DE SOUZA ADVOGADOS ASSCIADOS - **Processo nº 0360524-62.2012.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. DANIELA BANDEIRA DE FREITAS – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **XAVIER DE SOUZA ADVOGADOS ASSCIADOS – CNPJ nº. 02.756.296/0001-09, na forma do Art. 889 - Inciso I do CPC**, de que no dia **14/08/2025** a partir das 12:30 horas, será realizado o **1º Público Leilão**, através da **plataforma de leilões on-line – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 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 **19/08/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão**, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação – Art. 885 c/c 890, §Único do CPC, com término às 12:30 horas, o DIREITO E AÇÃO aos imóveis penhorados às fls. 669/671, descritos e avaliados às fls. 755/768, com homologação às fls. 801, como segue:

- **SALA 1103 - LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: RUA SÃO JOSÉ 46, SALA 1103 – CENTRO/RJ.** Com formato para sala na posição fundos em prédio de uso estritamente comercial com treze pavimentos, com sete salas por andar totalizando 91 salas. Uma portaria com vigilância 24h e circuito integrado de câmeras de vigilância, horário de funcionamento para o público das 8h às 21h de segunda a sábado. **O PRÉDIO** foi reformado, possui dois elevadores e a portaria é revestida de pintura texturizada com detalhes em espelhos, piso de porcelanato, teto rebaixado com iluminação embutida, nichos revestidos em fórmica padrão madeira com espelhos e nichos de correspondência em alumínio. Há um portão externo em ferro e mais uma porta de blindex. Fachada em cimento pintado com esquadrias de alumínio. Encontra-se bom estado de conservação. DIAGNÓSTICO DO MERCADO: • liquidez: LIQUIDEZ NORMAL • desempenho de mercado: NORMAL • número de ofertas: MEDIO • absorção pelo mercado: NORMAL INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO: Para obtenção do valor de mercado do bem avaliando foi utilizada a metodologia clássica (método comparativo direto). **AVALIO O BEM IMÓVEL em R\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais).**

- Conforme certidão do 07º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 28159, assim descrito: Fração de 1/105 do terreno na Rua São Jose número 46 correspondentes a sala 1103 do Edifício em construção, na freguesia de São José, como Proprietários: Sônia Pimentel Lins de Andrade, assistida por seu marido Roberto de Andrade, residentes nesta cidade, constando no ato **R-01 PARTILHA**: Em virtude do desquite do Casal, cujo processo correu pela 02ª Vara de Família desta cidade, o imóvel desta matrícula foi partilhado à Sonia Pimentel Lins de Andrade, pelo valor de CR\$ 40.000,00. RJ, 27/06/1988; **AV-02 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 27 de setembro de 1957. RJ, 27/06/1998; **AV-03 INSCRIÇÃO PREDIAL**: Inscrita na Secretaria Municipal De Fazenda/RJ sob o nº 0.645.271-8. RJ, 26/08/2013; **AV-05 ESTADO CIVIL**: O atual estado civil de SONIA PIMENTEL LINS DE ANDRADE é o de divorciada de ROBERTO DE ANDRADE, continuando a assinar o nome de casada. RJ, 05/09/2013; **R-06 ADJUDICAÇÃO**: Em virtude do falecimento de SONIA PIMENTEL LINS DE ANDRADE, foi o imóvel objeto da matrícula adjudicado a SÉRGIO LINS ANDRADE, casado pelo regime da completa e absoluta separação de bens com VERA MARIA AMADO ANDRADE, residentes nesta cidade. RJ, 05/09/2013.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.645.271-8. Possui Área edificada de 23 m2;

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, débitos de IPTU - 2011 a 2015; 2018 a 2025, no total de **R\$ 27.445,41;**

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2394304-6, 2019 a 2024 - **R\$ 653,76;**

- **SALA 1104 - LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: RUA SÃO JOSÉ 46, SALA 1104 – CENTRO/RJ.** Com formato para sala na posição fundos em prédio de uso estritamente comercial com treze pavimentos, com sete salas por andar totalizando 91 salas. Uma portaria com vigilância 24h e circuito integrado de câmeras de vigilância, horário de funcionamento para o público das 8h às 21h de segunda a sábado. **O PRÉDIO** foi reformado, possui dois elevadores e a portaria é revestida de pintura texturizada com detalhes em espelhos, piso de porcelanato, teto rebaixado com iluminação embutida, nichos revestidos em fórmica padrão madeira com espelhos e nichos de correspondência em

alumínio. Há um portão externo em ferro e mais uma porta de blindex. Fachada em cimento pintado com esquadrias de alumínio. Encontra-se bom estado de conservação. **DIAGNÓSTICO DO MERCADO:** • liquidez: LIQUIDEZ NORMAL • desempenho de mercado: NORMAL • número de ofertas: MEDIO • absorção pelo mercado: NORMAL **INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:** Para obtenção do valor de mercado do bem avaliando foi utilizada a metodologia clássica (método comparativo direto). **AVALIO O BEM IMÓVEL em R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais).**

- Conforme certidão do 07º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 28160, assim descrito: Fração de 1/105 do terreno na Rua São Jose número 46 correspondentes a sala 1104 do Edifício em construção, na freguesia de São José, como Proprietário: Sônia Pimentel Lins de Andrade, assistida por seu marido Roberto de Andrade, residentes nesta cidade, constando no ato **R-01 PARTILHA**: Em virtude do desquite do Casal, cujo processo correu pela 02ª Vara de Família desta cidade, o imóvel desta matrícula foi partilhado à Sonia Pimentel Lins de Andrade, pelo valor de CR\$ 40.000,00. RJ, 27/06/1988; **AV-02 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 27 de setembro de 195. RJ, 23/08/2013; **AV-03 INSCRIÇÃO PREDIAL**: Inscrita na Secretaria Municipal De Fazenda sob o nº 0.645.272-6. RJ, 23/08/2013; **AV-05 ESTADO CIVIL**: O atual estado civil de SONIA PIMENTEL LINS DE ANDRADE é o de divorciada de ROBERTO DE ANDRADE, continuando a assinar o nome de casada. RJ, 05/09/2013; **R-06 ADJUDICAÇÃO**: Em virtude do falecimento de SONIA PIMENTEL LINS DE ANDRADE, foi o imóvel objeto da matrícula adjudicado a SÉRGIO LINS ANDRADE, casado pelo regime da completa e absoluta separação de bens com VERA MARIA AMADO ANDRADE, residentes nesta cidade. RJ, 05/09/2013.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.645.272-6. Possui Área edificada de 24 m2;

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, débitos de IPTU - 2011 a 2015; 2018 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 28.097,64**;

- Taxa de Incêndio, inscrição nº. 2107411-7, possui débito no exercício de 2019 a 2024 - **R\$ 215,01**;

- SALA 1105 - LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: RUA SÃO JOSÉ 46, SALA 1105 – CENTRO/RJ. Com formato para sala na posição fundos em prédio de uso estritamente comercial com treze pavimentos, com sete salas por andar totalizando 91 salas. Uma portaria com vigilância 24h e circuito integrado de câmeras de vigilância, horário de funcionamento para o público das 8h às 21h de segunda a sábado. **O PRÉDIO** foi reformado, possui dois elevadores e a portaria é revestida de pintura texturizada com detalhes em espelhos, piso de porcelanato, teto rebaixado com iluminação embutida, nichos revestidos em fórmica padrão madeira com espelhos e nichos de correspondência em alumínio. Há um portão externo em ferro e mais uma porta de blindex. Fachada em cimento pintado com esquadrias de alumínio. Encontra-se bom estado de conservação. **DIAGNÓSTICO DO MERCADO:** • liquidez: LIQUIDEZ NORMAL • desempenho de mercado: NORMAL • número de ofertas: MEDIO • absorção pelo mercado: NORMAL **INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:** Para obtenção do valor de mercado do bem avaliando foi utilizada a metodologia clássica (método comparativo direto). **AVALIO O BEM IMÓVEL - R\$ 120.500,00 (cento e vinte mil e quinhentos reais).**

- Conforme certidão do 07º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 28161, assim descrito: Fração de 1/105 do terreno na Rua São Jose número 46 correspondentes a sala 1105 do Edifício em construção, na freguesia de São José, como Proprietário: Sônia Pimentel Lins de Andrade, assistida por seu marido Roberto de Andrade, residentes nesta cidade, constando no ato **R-01 PARTILHA**: Em virtude do desquite do Casal, cujo processo correu pela 02ª Vara de Família desta cidade, o imóvel desta matrícula foi partilhado a Roberto de Andrade, pelo valor de CR\$ 40.000,00. RJ, 27/06/1988; **R-02 DOAÇÃO**: Feita em favor de SÉRGIO LINS ANDRADE e MARCOS LINS ANDRADE, brasileiros, solteiros, maiores, o primeiro engenheiro e o segundo estudante. RJ, 30/12/1998; **R-03 PARTILHA**: Pelo falecimento de Marcos Lins de Andrade, se processou o Inventário pela 07ª VOS desta cidade, foi METADE do Imóvel partilhado a SONIA PIMENTEL LINS DE ANDRADE, brasileira divorciada, mãe do inventariado, residente e domiciliada nesta cidade. RJ, 30/12/1998; **AV-04 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 27 de setembro de 1957. RJ, 23/08/2013; **AV-05 INSCRIÇÃO PREDIAL**: Inscrita na Secretaria Municipal De Fazenda/RJ sob o nº 0.645.273-4. RJ, 23/08/2013; **AV-06 PACTO ANTENUPCIAL** - Celebrado entre SERGIO LINS DE ANDRADE e VERA MARIA DA SILVA TAVARES AMADO, foi convencionado para regime de seu casamento e da completa e absoluta separação de bens. RJ, 05/09/2013; **AV-07 CASAMENTO**: SERGIO LINS DE ANDRADE e VERA MARIA DA SILVA TAVARES AMADO casaram-se pelo regime da completa e absoluta separação de bens, passando o cônjuge virago a assinar “VERA MARIA AMADO ANDRADE”; **R-08 ADJUDICAÇÃO**: EM virtude do falecimento de SONIA PIMENTEL LINS DE ANDRADE, foi o imóvel objeto da matrícula adjudicado a SÉRGIO LINS ANDRADE, casado pelo regime da completa e absoluta separação de bens com VERA MARIA AMADO ANDRADE, residentes nesta cidade. RJ, 05/09/2013; **R-09 VENDA**: O proprietário acima vendeu o imóvel objeto da matrícula a ILSON IACOB, brasileiro, divorciado, servidor público municipal, residente nesta cidade. RJ, 16/09/2016; **R-10 VENDA**: O proprietário acima vendeu o imóvel objeto desta matrícula a ANTONIO DE PÁDUA DOS SANTOS ALMEIDA, brasileiro, empresário individual, portador da carteira de identidade nº 041611070, expedida pelo DETRAN/RJ, em 29 de outubro de 2014, inscrito no CPF/MF sob número 468.912.777-87, e sua mulher MARIA DA CONCEIÇÃO DE ARAÚJO ALMEIDA, brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade número 12.300.997-9, expedida pelo IFP/RJ. RJ, 16/09/2016.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.645.273-4. Possui Área edificada de 25 m2;

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, débitos de IPTU - 2018; 2020 a 2023 e 2025, perfazendo o total de **R\$ 3.684,19;**

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº.301143-4, débito de 2019 a 2024 - **R\$ 653,76;**

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN 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,** Cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, tanto presencial, quanto 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).

- Feito o leilão, lavre-se 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 o infrator às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo desde logo a possibilidade alternativa de promover, o interessado, 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 em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro de 05%, deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso.

- 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 adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL 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 pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências.

- 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. Ressalto que o pagamento à vista, prefere ao parcelado;

- Fica(m) todos o(s) interessado(s) por intermédio deste edital, na pessoa dos seus advogados devidamente constituídos nesses autos, intimados do Público Leilão, na forma do Art. 889 e seus 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 chegue 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.sindicatodosleiloeirorj.com, 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 07 dias do mês de julho do ano de 2025. Eu, Tarcísio de Albuquerque Rocha I - Mat. 01/23620, Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Daniela Bandeira de Freitas – Juíza de Direito.