

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 314B - CEP: 20210-030 - Centro - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-3014 e-mail: cap42vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Cobrança de Cotas Condominiais, proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LISBOA** em face de **ESPÓLIO DE MURILLO AUGUSTO VIEIRA MEIRELLES E OUTROS - Processo nº. 0395727-22.2011.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA KATIA 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 ao **ESPÓLIO DE MURILLO AUGUSTO VIEIRA MEIRELLES, na pessoa do seu Inventariante MURILLO AUGUSTO VIEIRA DE MEIRELLES FILHO E MARIO RIBENBOIM, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC, de que no dia 12/09/2025, 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, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16/09/2025**, no mesmo horário e local o **2º Público Leilão**, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação - Art. 890, §Único do CPC, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado - fls. 396, descrito e avaliado às fls. 518; esclarecimento do OJA às fls. 569, homologada a avaliação às fls. 615, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: JUSTIFICATIVA:** Tendo em vista o **imóvel encontrar-se fechado**, por ocasião da diligência efetuada, **IMÓVEL: AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, 590 – SALA 1313 - CENTRO – RIO DE JANEIRO**. PRÉDIO: Trata-se de prédio comercial oficialmente edificada em 1964, com Área Edificada de 18 m2, não sendo possível haver detalhamentos internos e estado de conservação, devido a modalidade de avaliação utilizada. Possui 04 (quatro) elevadores, 21 (vinte e um) andares + sobreloja e portaria funcionando de segunda a domingo, no período de 24 horas. DA REGIÃO: Trata-se de logradouro comercial sob a influência das Avenidas Rio Branco e outras principais, abrigando predominantemente edifícios de escritórios. Apresentando ainda, em sua proximidade, diversos tipos de transportes coletivos e outros veículos, tais como: VLT, diversas linhas de ônibus, além da Estação do Metrô/Uruguaiana. A região beneficia-se de rede distribuidora de água e energia elétrica, gás, telefone, coleta de lixo, escolas e hospitais públicos. O local usufrui de bom núcleo comercial em sentido amplo, ou seja, bares, restaurantes, além que diz respeito à revitalização da área do Centro. ou seja, bares, restaurantes, além que diz respeito à revitalização da área do Centro. Avalio Indiretamente o imóvel acima, em R\$ 49.000,00. Fls. 569 - Informo a V. Exa., em cumprimento ao r. despacho de fl. 549, e considerando o teor de fl. 521, que o laudo de avaliação indireta de fls. 518/519 encontra-se condizente com a nova avaliação comparativa ora realizada. A pesquisa retornou resultados muito semelhantes ao imóvel avaliado, com mesma metragem (18 m²) e no mesmo edifício, precificados em até **R\$ 54.000,00** (cinquenta e quatro mil reais). De se notar que, ao que parece, não é possível identificar se as amostradas trazidas às fls. 473/474 referem-se ao mesmo edifício, ou não. Ante os esclarecimentos ora expendidos, **RATIFICO** integralmente **o laudo de avaliação indireta de fls. 518/519**. Dou fé.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 87.628, nome de: 1) JOSÉ MACHLACH, proprietário e sua mulher GILDA MACHLACH, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, na proporção de **18%**; 2) ABRAHÃO HERMANO RIBENBOIM e sua mulher HELENA GUILLOBEL DA COSTA RIBENBOIM, brasileiros casados pelo regime comum, engenheiros, na proporção **16%**; 3) MARIO RIBENBOIM, engenheiro e sua mulher, SOLANGE DE AFONSECA RIBENBOIM, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, na proporção **6%**; 4) OSWALDO HUGO CINELLI, solteiro, maior, comerciante (na proporção **30%**); e 5) MURILO AUGUSTO VIEIRA DE MEIRELLES, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro (na proporção **30%**); todos residentes nesta cidade, conforme escritura de compra e venda do 17º Ofício de Notas, desta cidade, livro 2048, fls. 27 de 28.05.1963. Rio, 31/08/2001; **R-1 PENHORA:** Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda

Pública, nos autos da Ação de Execução Fiscal nº. 2000.120.000438-2, Rio. 31/08/2001; **R-02 PENHORA:** Oriunda da própria ação. Rio, 15/08/2019.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.755.361-3. Área edificada = 18 m2.

- De acordo com a Certidão Fiscal e Enfiteutica o Imóvel apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2006 a 2014, perfazendo um total aproximado de **R\$ 34.854,86**, mais acréscimos legais.

- Não apresenta débitos com a Taxa de Incêndio.

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**, 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 (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 48 (horas). 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.

- Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, 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.

- 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.

- 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 suprimindo, 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, suprimindo 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, 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.br**, 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 06 dias do mês de agosto do ano de 2025. Eu, Marcos Wilson Rodrigues da Silva - Responsável pelo Expediente, mat. 01/28.061, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Kátia Cilene da Hora Machado Bugarim – Juíza de Direito.