

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 38ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 - Salas 309 a 313 A - CEP: 20020-970 – Castelo - Rio de Janeiro/RJ.

Tel. 3133-3225 e-mail: cap38vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO, 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 Execução de título Extrajudicial proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AVENIDA CENTRAL** em face de **RUTH BORGES GONÇALVES - Processo nº 0232897-02.2017.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. MILENA ANGELICA DRUMOND MORAIS DIZ – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **RUTH BORGES – CPF nº 486.924.257-53 e MARCELINO DE SOUZA GONÇALVES – CPF nº 335.385.817-20, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único c/c Art. 270 e 272 todos do CPC**, de que no dia **10/11/2025 às 12:00 horas**, será aberto o **1º Público Leilão Híbrido**, presencial no átrio do Fórum – Av. Erasmo Braga nº. 115, 5º andar – Castelo/RJ., e eletrônico 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., apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/11/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação que estará aberto na forma on-line, penhora às fls. 470, descrito e avaliado nas fls. 565, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: SITUADO NA AVENIDA RIO BRANCO Nº. 156 - SALA 812 – CENTRO - NA FREGUESIA DE SÃO JOSÉ**, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 14134-2-AB e Inscrição Municipal 0349.588-4, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes 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 ventilado e automático, 01 elevadores de serviço (carga) com capacidade para até 800(oitocentos quilos). O rol dos elevadores com piso em granito e amplo acesso aos elevadores. Escadas rolantes do subsolo até ao 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 emergências e porta (corta fogo) em cada andar, câmeras de monitoramento e seguranças. **Sala 812 unidades comercial com 37 metros quadrados de área, fechado.** Região: próximo à área comercial - **AVALIO** O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS), **equivalente a 22.039,5389 Ufir's, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 104.706,00 (Cento e quatro mil, setecentos e seis reais).**

- Conforme certidão do 07º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 14134-2-AB, assim descrito: IMÓVEL – Sala número 812 do Edifício Avenida Central na Avenida Rio Branco nº 156, e sua fração de 354/1.000.000 do terreno, na freguesia de São José, constando no ato **R- 20 VENDA**: Em favor de RUTH BORGES GONÇALVES, brasileira, comerciante, casada pelo regime da comunhão de bens com MARCELINO DE SOUZA GONÇALVES, CPF nº 486.924.257-53, residentes nesta cidade; RJ, 01/09/2001; **R.21- PENHORA DE 50%**: Juízo da 12ª Vara Cível, foi 50% do imóvel objeto desta matrícula penhorado para garantia da dívida de R\$ 6.956,10 - Ação de Despejo por Denúncia Vazia - Processo nº 2005.001.019574-7, movida por VENERÁVEL IRMANDADE DA IMACULADA CONCEIÇÃO. RJ, 01/06/2009; **R.22 - PENHORA**: Juízo da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, para garantia da dívida de R\$ 782.635,44 - Execução Fiscal nº 0033914-66.2012.4.02.5101 (2012.51.01.033914-0), movida pela FAZENDA NACIONAL. RJ, 14/03/2016; **AV.23**: Fica renovada a ficha desta matrícula, em virtude de erro impressão do ato de R.22, acima. RJ, 14/03/2016; **R.24 PENHORA**: Juízo da 9ª Vara Civil da Comarca da Capital/RJ, para garantia da dívida de R\$ 95.109,30 - Execução nº 01149236.2002.8.19.0001 (2002.001.114555-1), movida por VERÁVEL IRMANDADE DA IMACULADA CONCEIÇÃO. RJ, 24/04/2019; **R.25 - PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 14/08/2019; **AV.26 PAGAMENTO DE EMOLUMENTOS**: Certifico que foram pagos os emolumentos referentes ao ato R.24-PENHORA.RJ, 22/10/2019;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.349.588-4. Área edificada - 37 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2002, 2015 e 2018 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 44.445,79**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 174098-4, em débito no exercício de 2022 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 324,25**;

- O imóvel será vendido livre de débitos de IPTU e TAXAS, de acordo com o artigo 130, § Único do C.T.N. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência - § 1º, do Art. 908, do CPC.

- 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.

- 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, 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.

- 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% 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.

- 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.

- 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 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 – Inciso I 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, 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 23 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Sueli Aparecida de Carvalho - Matr. 01-27851, Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Milena Angélica Drumond Morais Diz – Juíza de Direito.