

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca Capital
Cartório da 12ª Vara Cível
Av Erasmo Braga, 115 SIs 226B/228B/230B CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: 3133-2236 e-mail: cap12vciv@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 do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO PLAZA ELYSES DOUBLER R SERVICE E OUTRO em face de ESPÓLIO DE ALUISIO MARTINS PINTO E OUTROS - Processo nº. 0146594-24.2013.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. FERNANDA ROSADO DE SOUZA – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente aos ESPÓLIO DE ALUISIO MARTINS PINTO na pessoa do seu Inventariante ALUISIO MARTINS PINTO FILHO, na forma do Art. 889 - Inciso I e §único do CPC, de que no dia 14/11/2025 a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o 1º Público Leilão, a ser realizado 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, apregoados e vendidos a quem mais der acima da avaliação, ou no dia 18/11/2025, no mesmo horário e local, o 2º Público Leilão a partir de 50% do valor da avaliação - §único, Art. 891 do CPC, que estará aberto na forma on-line, ao imóvel penhorado às fls. 626 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 664, como segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL: SITUADO NA RUA POMPEU LOUREIRO Nº 78, APT ° 105, BAIRRO DE COPACABANA. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula nº 80058 e na inscrição municipal de nº 1.862.888-3 (IPTU), idade: 1990, área edificada de 65m2, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Plaza Elyses Doubler R Service, composto de 55 (cinquenta e cinco) unidades, dispondo de portaria 24h, 02 (dois) elevadores, um social e outro de serviço, câmeras de vigilância, play, sauna, jakusi e academia. UNIDADE 105: Composta por sala de estar e sala, cozinha estilo americana, varanda, 02 (dois) quartos, sendo um com suíte, 01 (um) banheiro social. Imóvel com direito a uma vaga na garagem do edifício. Encontra-se em bom estado de conservação. DA REGIÃO: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica e internet, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, variedade de serviços de transportes, como ônibus e metrô (Estação Cantagalo próxima do local), além de diversos estabelecimentos comerciais, bares e restaurantes, locais para lazer, praia, centros culturais, templos religiosos, escolas e hospitais. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado nesta avaliação o método comparativo em que se assemelha com o valor de mercado atual à vista. AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCrito EM R\$ 800.000,00 (OITOCENTOS MIL REAIS)

- Conforme certidão do 05º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 80058, assim descrito: Apartamento nº 105, do edifício, em construção, no lote nº 1 do PA 41.082, constando no ato R.06/80058 PENHORA: Pela 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 13.07.2005, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula , para garantia da dívida no valor de R\$187,74, face a ação movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO contra INTEGRAL S A EMPREENDIMENTOS, referente ao processo nº 2003.120.050481-6. RJ, 05/08/2005; R.07/80058 PENHORA: Pela 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, prenotado em 25/10/2022, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 21.637,80, face a ação movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO contra INTEGRAL S A EMPREENDIMENTOS, referente ao processo nº 0347567-82.2019.8.19.0001. RJ, 04/11/2022; R-8 COMPRA E VENDA: Em favor de ALUISIO MARTINS PINTO, brasileiro, médico, solteiro, CPF nº 097.106.047-91, residente nesta cidade. RJ, 28/07/1993; R.09/80058 PENHORA: Pela 12ª Vara Cível – Comarca da Capital/RJ, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 765.255,19, através da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PLAZA ELYSES DOUBLER E SERVICE contra ESPÓLIO DE ALUISIO MARTINS PINTO, referente ao processo nº 0146594-24.2013.08.19.0001. RJ, 12/08/2024;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.862.888-3, possui área edificada de 65 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de IPTU no exercício de 2008 e 2011 a 2025, perfazendo um total de **R\$ 111.695,44**, mais os acréscimos legais.

- Débito da ação, atualizada – **Outubro/2025**, no valor de **R\$ 1.183.890,32**, que será atualizada na data do pregão;

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 336832-1, em débito no exercício de 2018 a 2022, perfazendo o total de **R\$ 619,51**.

- 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 CPC: 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.

- 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.

- 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.

- 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.
 - Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrétilo, 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 – 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 05 dias do mês de novembro do ano de 2025. Eu, Isabel Cristina Pinto de Barros Cabral. Mat. 01/17460 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo.
(ass.) Dra. Fernanda Rosado de Souza – Juíza de Direito.