



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro
Cartório da 23ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D Sl 361
CEP: 02002-090 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377
e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de nº **0241522-25.2017.8.19.0001**, proposta pelo **Condomínio Do Edifício José Carlos Macedo Soares** em face de **Master Negócios E Participações Eireli**.

Excelentíssima Senhora Doutora **Andrea de Almeida Quintela da Silva**, Juíza em Titular da 23ª Vara de Cível da Comarca da Capital/RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores do imóvel, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial www.leiloesja.com.br, o imóvel penhorado conforme avaliação indireta de fls., 717, em condições que se segue:

Do período e das datas de encerramento do leilão eletrônico – O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **10 de setembro de 2025, a partir das 13h00min, para o primeiro Leilão Eletrônico**, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **17 de setembro de 2025, a partir das 13h00min, para o segundo Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **50% (cinquenta por cento) do valor atribuído na avaliação**, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil.

Da Condutora do Leilão – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Juliana Araújo, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 238 e devidamente credenciada perante o E. TJRJ.

Dos lances – Os lances para pagamento à vista serão ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

Cartório da 23ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D Sl 361

CEP: 02002-090 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377

e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “Auditório” do Portal www.leiloesja.com.br de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Do objeto - Laudo de Avaliação Indireta fls., 717: Localizado à Praça Pio X, 78, sala 1208, Centro, Rio de Janeiro, com 20 m², caracterizado e dimensionado na matrícula 24721-2AT do Cartório do 7º Of. de Reg. de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 992915-9. Prédio: Construção de 1968 em concreto armado e alvenaria de tijolos. Trata-se de um condomínio de salas com fins comerciais. A portaria possui porta externa de ferro e vidro, piso e paredes em mármore e balcão em alvenaria, funcionando das 6 às 22 horas de segunda a sexta-feira, e das 8 às 17 horas aos sábados. O condomínio oferece câmeras de segurança em todos os andares e no acesso ao prédio e 03 (três) elevadores para transitar pelos andares, não possuindo espaço destinado a estacionamento de veículos. Região: Localizado em rua asfaltada com circulação de transporte público (ônibus, VLT, metrô, táxi), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto. Próximo às ruas mais movimentadas do Centro da cidade (Avenida Rio Branco e Avenida Presidente Vargas), além do Porto, revitalizado recentemente, com restaurantes, museus e Centros Culturais, mas sofrendo pelo esvaziamento de pessoas em razão da pandemia causada pelo Covid 19. O valor de **avaliação do imóvel é de R\$41.500,00 (quarenta e um mil e quinhentos reais)**. O valor da execução atualizado é de R\$ 57.573,26.

Dos ônus – Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 24721. Consta na referida certidão de ônus reais: **AV-07 – Arrecadação** face a carta precatória oriunda do Juízo da 19ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **R-08 – Penhora** no processo de nº 6987/1999 pelo juízo da 5ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro. **R-09 – Penhora** no processo de nº 1742/1996 pelo juízo da 5ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro. **R-10 – Penhora** no processo de nº 2002.120.024369-1 pelo



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro
Cartório da 23ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D Sl 361
CEP: 02002-090 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377
e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro. **R-11 – Penhora** no processo de nº 2004.120.049381-0 pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro. **R-12 – Penhora** no processo de nº 2007.001.131777-5 pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro. **R-14 – Penhora** oriunda deste processo. O imóvel de inscrição cadastral na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 0992915-9 possui aproximadamente R\$ 44.714,03 de débitos de **IPTU** – Certidão expedida no dia 10.07.2025 e possui aproximadamente R\$ 311,56 de débitos de **FUNESBOM**. Os exercícios de 2019 e 2020 encontra-se em dívida ativa – Certidão expedida no dia 10.07.2025.

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 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, devendo ser observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC.

Arrematação: Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação (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, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado (em até 24 horas), com a complementação no prazo de até 15 (quinze) dias. O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil e enviada para o e-mail da leiloeira, sem prejuízo da sua comprovação nos autos pelo arrematante. Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação judicial, o leiloeiro fará jus à comissão prevista acima. O credor que não adjudicar os bens constritos perante o juízo da execução antes da publicação do edital, só poderá adquiri-los em leilão judicial na condição de arrematante, com



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro
Cartório da 23ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D Sl 361
CEP: 02002-090 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377
e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

preferência na hipótese de igualar o maior lance, respondendo, porém, pelo pagamento da comissão da leiloeira, já que assume a condição de arrematante.

Parcelamento: Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito **nos autos** com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e **serão avaliadas pelo Juízo**, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. Será de responsabilidade do arrematante emitir mensalmente a guia de pagamento parcelado e fazer sua comprovação nos autos.

Condições Gerais: O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver a exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação Municipal, Estadual ou Federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei. Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. Não havendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, local e sítio independentemente de nova expedição de edital. A parte que desejar exercer o **direito de preferência** deverá manifestar sua intenção nos autos do processo e, adicionalmente, comunicar a leiloeira pelo e-mail contato@leiloesja.com.br, com antecedência mínima de 24 horas da realização do leilão. Qualquer que seja a modalidade de leilão, nos termos do art. 903, CPC, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que embargos venham a ser julgados procedentes. As certidões previstas no art. 254, inciso XX, da CNCGJ/TJRJ - parte Judicial (alterada pelo Provimento nº 82/2020, com vigência a partir de 07/01/2021), encontram-se anexadas aos autos do processo judicial à disposição dos interessados, e fazem parte integrante do presente edital. **Dúvidas ou esclarecimentos** poderão ser prestadas diretamente nos autos ou no escritório da Leiloeira localizado na Avenida Treze de maio, nº 47, sala 606, Centro, Rio de Janeiro/RJ ou e-mail: contato@leiloesja.com.br. Caso haja qualquer omissão porventura existente neste edital, erro



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**
Cartório da 23ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 LI Corredor D Sl 361
CEP: 02002-090 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2377
e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

material e/ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do presente edital serão informados no auditório virtual não podendo o interessado alegar prejuízo ou desconhecimento dos mesmos. Importante ressaltar 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, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal.

Publicação do Edital: E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site da leiloeira www.leiloesja.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, nos termos do art. 887 § 2º do CPC. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, dez de julho do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, **Andrea de Almeida Quintela da Silva**, Juíza em Titular da 23ª Vara de Cível da Comarca da Capital/RJ, o fiz digitar e subscrevo.