



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de nº **0241595-94.2017.8.19.0001**, proposta pelo **Condomínio Do Edifício José Carlos Macedo Soares** (Advs: Vinicius Bragança Curi Magalhães De Souza, OAB/RJ nº 183.788; Carlos Gabriel Feijó De Lima, OAB/RJ nº 186.591 e Aquiles Henrique Da Silva Junior, OAB/RJ nº 215.611) em face de **Master Negócios E Participações Eireli** (réu revel – fls., 747), Representantes Legais: Vanessa Ferreira Ribeiro De Jesus – CPF nº 013.699.646-92 e Denis Pinheiro De Jesus – CPF nº 059.760.526-22

Excelentíssimo Senhor Doutor **Sandro Lucio Barbosa Pitassi**, Juiz Titular da 37ª 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](http://www.leiloesja.com.br), o imóvel penhorado conforme avaliação indireta de fls., 687/688, 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 **29 de maio de 2025, a partir das 12h00min, 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 **05 de junho de 2025, a partir das 12h00min, 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



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

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 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](http://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., 687/688: Localizado à Praça Pio X, 78, sala 1212, Centro, Rio de Janeiro, com 24 m<sup>2</sup>, caracterizado e dimensionado na matrícula 24725-2-AZ do Cartório do 7º Of. de Reg. de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 0.992.919-1. **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\$50.350,00 (cinquenta mil, trezentos e cinquenta reais)**. O valor da execução é de R\$65.526,91.

**Dos ônus** – Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 24725. 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 1733/1996 pelo juízo da 9ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro. **R-09 – Penhora** no processo de nº 0000007019/1999 pelo juízo da 9ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro. **R-10 – Penhora** no processo de nº 3286/1998 pelo



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

juízo da 09ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro. **R-11 – Penhora** no processo de nº 2002.120.033156-7 pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro. **R-12 – Penhora** no processo de nº 2004.120.045414-1 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 0992919-1 possui aproximadamente R\$74.306,71 de débitos de **IPTU** – Certidão expedida no dia 31.03.2025 e possui aproximadamente R\$313,46 de débitos de **FUNESBOM**. Os exercícios de 2019 e 2020 encontra-se em dívida ativa – Certidão expedida no dia 31.03.2025. As certidões disponíveis e previstas no art. 255, inciso XIX, do Código de Normas do TJRJ - Parte Judicial, encontram-se anexadas aos autos do processo judicial à disposição dos interessados, e fazem parte integrante do presente edital.

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 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. Fica autorizada a Leiloeira a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. 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. Em caso de adjudicação, acordo ou remição da execução, após a publicação deste edital, fica arbitrada a comissão da leiloeira em 2% (dois por cento). Na hipótese de acordo ou



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

remição após realizada a alienação, fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento), com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

**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, sem garantia, sendo de responsabilidade exclusiva dos interessados a verificação prévia de suas condições atuais e características. O imóvel poderá ser excluído do leilão a qualquer momento e sem necessidade de prévia comunicação. Os interessados deverão averiguar previamente eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, especialmente quanto ao uso do solo, zoneamento e demais obrigações legais aplicáveis, as quais deverão ser respeitadas integralmente pelo arrematante. Todos os ônus inerentes à transferência da propriedade correrão por conta do arrematante. Caso não haja expediente forense no dia do leilão, este será automaticamente realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, sem necessidade de nova publicação do 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](mailto:contato@leiloesja.com.br), com antecedência mínima de 24 horas antes da realização do leilão. Independentemente da modalidade do leilão, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil (CPC), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável após a assinatura do auto pelo juiz, arrematante e leiloeira, ainda que embargos venham a ser julgados procedentes posteriormente. Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser obtidos pelo e-mail: [contato@leiloesja.com.br](mailto:contato@leiloesja.com.br). Caso haja omissões, erros materiais ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do edital, estes serão devidamente informados no auditório virtual, não podendo o interessado alegar desconhecimento ou prejuízo em razão disso. Por fim, fica expressamente consignado que impedir, perturbar ou



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

fraudar arrematação judicial; afastar ou tentar afastar concorrente ou licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, caracteriza crime de violência ou fraude em arrematação judicial, conforme dispõe o artigo 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](http://www.leiloesja.com.br) e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), nos termos do art. 887 § 2º do CPC. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, trinta e um de março do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, **Sandro Lucio Barbosa Pitassi**, Juiz Titular da 37ª Vara de Cível da Comarca da Capital/RJ, o fiz digitar e subscrevo.