



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEGUNDA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 226, 228, 230-B, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2236  
E-mail: [cap12vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap12vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO E ONLINE e INTIMAÇÃO à DENIS CESAR BARROS FURTADO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0107549-91.2005.8.19.0001) proposta por CONDOMINIO DO CONJUNTO ARQUITETÔNICO DOWNTOWN contra DENIS CESAR BARROS FURTADO, na forma abaixo:

A DRA. FERNANDA ROSADO DE SOUZA, Juíza de Direito da Décima Segunda Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à DENIS CESAR BARROS FURTADO, que no dia **09.02.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11.02.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 738/739, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 458 e 548 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 484/485 - descrito e avaliado às fls. 603 (em 13/08/2021).- AUTO DE AVALIAÇÃO PELA VIA INDIRETA: Aos treze dias do mês de agosto de 2021, em cumprimento ao r. mandado, compareci na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Sala 307, Barra da Tijuca, e, preenchidas as formalidades legais, efetuei a Avaliação pela via Indireta do imóvel situado no logradouro mencionado com número de inscrição 2072871-3 na Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento - SMFP e matrícula 210.463 no 9º RGI, no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 512.865,35 (quinhentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e trinta e cinco centavos). O imóvel encontra-se dentro do complexo do Downtown Shopping, com acesso ao metrô, BRT e demais transportes, estacionamento próprio, lojas e salas comerciais, composto por 23 blocos com elevadores, em bom estado de conservação. Ressalto que, segundo consulta ao site da Prefeitura do RJ, o imóvel possui 100m2, com construção datada de 1999, posição de fundos. Saliento que, segundo informação recebida pela administração do Downtown, a sala está vazia há mais de 1 ano, bem como em diligência no local, a sala não possui campainha e interfone, sendo certo que não logrei êxito na localização de qualquer pessoa no local, razão pela qual efetuei a Avaliação Indireta do imóvel.- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 210.463, em nome de São Marcos Empreendimentos Imobiliários Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-9) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2003.120.030870-5, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- Conforme Escritura de Promessa de Venda datada de 24/11/1995, acostada às fls. 11/15 destes autos, consta como Outorgante Promitente Vendedora: São Marcos Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, como Outorgado: Denis Cesar Barros Furtado.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 2072871-3): R\$ 177.841,48 (cento e setenta e sete mil, oitocentos e quarenta e um reais e quarenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1956911-0): R\$ 1.711,67 (hum mil, setecentos e onze reais e sessenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 738/739 a seguinte decisão: “... 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, parágrafo único do Código Tributário Nacional...”.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.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).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 738/739 a seguinte decisão: “... Feito o leilão, lavre-se de imediato o auto de arrematação ou leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito o infrator às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo, desde logo, a possibilidade alternativa de promover, o

*interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. 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% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas...".*- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br)) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quatro dias do mês de dezembro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Mariane Territo De Barros, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Fernanda Rosado De Souza - Juíza de Direito.