



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 309/311/313-A, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-3225  
E-mail: [cap38vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap38vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JOSÉ ROBERTO PLÁCIDO DA CUNHA FREIRE, na pessoa de sua Inventariante SHANTI CHAVES FREIRE, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0049641-52.2000.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO SHOPPING CASSINO ATLÂNTICO contra Espólio de JOSÉ ROBERTO PLÁCIDO DA CUNHA FREIRE, na forma abaixo:

A DRA. MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS DIZ, Juíza de Direito da Trigésima Oitava Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de JOSÉ ROBERTO PLÁCIDO DA CUNHA FREIRE, na pessoa de sua Inventariante SHANTI CHAVES FREIRE, que no dia **28.04.2025, às 13hs: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 **05.05.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 1037 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 1028 - descrito e avaliado às fls. 1954/1956 (em 15/09/2024), com ratificação do valor às fls. 1997 (em 29/10/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Do Objetivo: Esta avaliação destina-se a dar cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 375/2024, expedido pela 38ª Vara Cível da Comarca da Capital. Da Caracterização do Imóvel: Localização: Avenida Venceslau Braz, nº 30, Loja A, Bairro: Botafogo. Cidade: Rio de Janeiro, RJ. Matrícula no 3º RGI: 41.010. Área construída: 253m2. Matrícula no IPTU: 1.892.120-5. Idade: 1990. Tipologia: Loja. Utilização: Não Residencial. Posição: Térreo. Da Caracterização da Região e Logradouro: O bairro de Botafogo integra a Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro sendo limítrofe aos afamados bairros da Urca, Flamengo, Laranjeiras, Cosme Velho, Santa Teresa, Humaitá Lagoa, Copacabana e Leme. Abriga relevantes cartões postais brasileiros tendo a Enseada de Botafogo e ao fundo os morros do Pão de Açúcar e da Urca, além ser dotado de numerosas escolas, hospitais, opções culturais e de entretenimento e ampla malha de transporte urbano. A região é dotada de recursos de transporte público e infraestrutura de água, esgoto, energia elétrica, telefone, gás encanado e coleta de lixo. A Avenida Venceslau Braz é adjacente à Avenida Pasteur e Rua General Severiano situando-se próxima ao shopping Rio Sul, às instalações da UFRJ da Urca e ao túnel de acesso a Copacabana. Da Diligência: Diligência realizada no dia 09/09/2024, às 13:20hs. O imóvel objeto da presente avaliação é dotado de seis portas em sua fachada. Encontrava-se fechado, sem qualquer identificação comercial e, segundo informações obtidas no local, encontra-se há tempos nestas condições. O imóvel possui o direito à oito vagas no condomínio sendo duas diretas e seis convencionais, conforme certidão do RGI. Da Avaliação: A partir do acima narrado, das ofertas divulgadas pelas empresas do setor imobiliário, em informações colhidas junto à legislação edilícia da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, nas informações técnicas e comerciais disponíveis na literatura e internet, assim como na experiência desta OJA em casos semelhantes, informo a V.Exa., que o imóvel se encontra avaliado em: R\$ 2.340.000,00 (dois milhões, trezentos quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 2.450.107,33 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil, cento e sete reais e trinta e três centavos).- Conforme Certidão do 3º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 41.010, (R-12) em nome de José Roberto Plácido da Cunha Freire, viúvo; constando ainda da referida matrícula: (R-13) – Hipoteca em favor de Asia Motors do Brasil Importação e Comércio S/A (adquirida pela Kia Motors do Brasil Ltda); (R-14) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Processo nº I-02914/1996, Ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Comasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (R-15) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Processo nº 2001.120.028681-0, Ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Comasa Empreendimentos Imobiliários Ltda; (R-18) – Locação: Título: Contrato Particular datado de 01/09/2008 e Termo Aditivo de 05/01/2009; Locador: José Roberto Plácido da Cunha Freire; Locatária: Carpoint Rio Comércio de Veículos Ltda; Prazo: 60 meses, a contar de 1º de setembro de 2008 e a terminar em 31 de agosto de 2013; Cláusula de Vigência: Na hipótese de alienação do imóvel, durante a locação, o adquirente fica obrigado a respeitar o contrato até seu término; certificado ainda que, encontram-se prenotados para registro e/ou averbação os seguintes protocolos: 1) Prot. 167235 – Natureza: Ofício – Apresentante: Asia Motors do Brasil Importação e Comércio, Data: 04/08/1998, Posição: Devolvido. 2) Prot. 341170 – Natureza: Penhora Município – Apresentante: 12ª Vara de Fazenda Pública RJ, Data: 08/11/2019, Posição: Pendente.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1892120-5): R\$ 51.657,22 (cinquenta e um mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e vinte e dois centavos), referente aos exercícios de 2017 e 2025 (da 02ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 803572-7): não apresenta débitos; Condomínio: R\$ 19.706,40 (dezenove mil, setecentos e seis reais e quarenta centavos), conforme planilha datada de 13/03/2025.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, 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. A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida da comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação. Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 2024/2025 a seguinte decisão: "... Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...". 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 vinte dias do mês de março 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, Sueli Aparecida de Carvalho, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Milena Angelica Drumond Morais Diz - Juíza de Direito.