



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 236, 240 e 242-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2207
E-mail: cap13vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARIO CARDOSO LOPES, à BRUNO DE LIMA e à SANTA BAIA FACTORING, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0243496-34.2016.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por IVAN LUIZ GERALDO contra MARIO CARDOSO LOPES, BRUNO DE LIMA e SANTA BAIA FACTORING, na forma abaixo:

O DR. PEDRO ANTONIO DE OLIVEIRA JUNIOR, Juiz de Direito da Décima Terceira 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 MARIO CARDOSO LOPES, à BRUNO DE LIMA e à SANTA BAIA FACTORING, na pessoa de seu representante legal, que no dia **30.06.2025, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor atualizado da avaliação, ou no dia **08.07.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação conforme decisão de fls. 894, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 965 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 873 - descrito e avaliado às fls. 876/878 (em 18/04/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel: situado na Avenida Rio Branco, nº 181, Sala 1112, Centro, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 15141 e Inscrição Municipal nº 1.636.230-3, conforme fotocópia da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edifício Século Frontin, construído em 1984, com 36 andares, cobertura usada para manutenção, com 4, 10 e 12 unidades por andar. Portaria/hall de elevadores no subsolo com piso em mármore e paredes em madeira, acessada por escada rolante, havendo cadeira automática de acessibilidade. O subsolo possui 4 lojas, havendo mais uma voltada para rua no nível térreo, atualmente ocupada pelo banco Bradesco. Com balcão do tipo aquário para atendimento de funcionários do prédio ao público. Com 08 elevadores modernos. Possui sistema de câmeras, com sala de monitoramento. Funcionamento da portaria de 07h à 22h, de segunda à sexta, e de 08h à 18h, aos sábados. Vigilância 24 horas. O edifício é elegante e voltado para a Avenida Rio Branco, encontrando-se em bom estado de conservação. Imóvel: Sala 1112 fechada, (36 metros de área). Região: O edifício localiza-se em importante ponto comercial, próximo à Cinelândia, metrô, (estação Carioca), VLT com estação em frente ao local, Justiça Federal, Teatro Municipal, Biblioteca Nacional, Museu Nacional de Belas Artes. AVALIO o bem imóvel indiretamente em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 208.325,14 (duzentos e oito mil, trezentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 15141, (R-20) em nome de Mario Cardoso Lopes, desquitado; constando ainda da referida matrícula: (R-27) – Penhora: 32ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ - Processo nº 0093508-46.2010.8.19.0001, Ação movida pelo Banco Bradesco S.A em face de Santa Baia Factoring Ltda e Mario Cardoso Lopes.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1636230-3): R\$ 32.489,07 (trinta e dois mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e sete centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 702967-1): R\$ 520,29 (quinhentos e vinte reais e vinte e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: R\$ 32.131,31 (trinta e dois mil, cento e trinta e um reais e trinta e um centavos), conforme planilha datada de 08/05/2025.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 894, “... as dívidas tributária e condominial ficarão sub-rogadas no preço da venda...”. - As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira (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 da Leiloeira); 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 arrendimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. 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% à Leiloeira. 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) e enviada p/e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quinze dias do mês de maio de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Marcelo Souza do Carmo, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Pedro Antonio de Oliveira Junior - Juiz de Direito.