



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 201 / 203 / 205-A, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3242/ 3133-2246
E-mail: cap06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de SÉRGIO LEOPOLDO PERDIGÃO SCHUCH, na pessoa de seu Inventariante FABIO PICAÑO DE SEIXAS LOUREIRO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0133463-64.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMINIO DO EDIFÍCIO VAZ contra Espólio de SÉRGIO LEOPOLDO PERDIGÃO SCHUCH, na forma abaixo:

A DRA. LUCIANA DE OLIVEIRA LEAL HALBRITTER, Juíza de Direito da Sexta 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 SÉRGIO LEOPOLDO PERDIGÃO SCHUCH, na pessoa de seu Inventariante FABIO PICAÑO DE SEIXAS LOUREIRO, que no dia **25.08.2026, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: 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 **27.08.2026**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 203 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 254 - descrito e avaliado às fls. 232/233 (em 28/08/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: O grupo de salas foi avaliado indireta em razão de no momento da diligência ter encontrado a sala fechada, tendo sido informado pela síndica do condomínio que o grupo de salas encontra-se fechado há bastante tempo não havendo atividades regulares ali. Imóvel: A diligência foi acompanhada da síndica do condomínio Vera Lucia Ferreira Fontele que apresentou as áreas comuns do condomínio. O grupo de salas é situado na Rua Alcindo Guanabara, nº 15, Grupo 501, que englobaria as salas 501 / 502 / 503 / 504 / 505, Centro, RJ, devidamente registrado, dimensionada e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, matrícula 34640, inscrição municipal 0.154.148-1, medindo 100 metros quadrados conforme o espelho do IPTU. O bem faz parte taticamente de um grupo de 5 salas e em razão de mudanças no condomínio foi alterada a numeração, havendo porém naquele andar 501 e 502 somente como acesso, sendo que o 501 engloba a numeração acima e o 502 as salas 506, 507 e 508 o que foi esclarecido pela síndica no ato, já que essa seria a numeração original. O condomínio é um edifício histórico em excelente estado de conservação, tendo o prédio passado por diversas obras de melhoria em suas áreas comuns. Da Região: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Ali há amplo comércio e serviços em suas redondezas, além de serviços públicos. O prédio encontra-se próximo ao Arcos da Lapa, Quartel General da Polícia Militar, estação de metrô Cinelândia, Teatro Municipal. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de agosto de 2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Deve ser ressaltado que os imóveis no Centro do RJ, principalmente os comerciais, tem sofrido uma forte desvalorização após os Grandes Eventos, bem como com a pandemia do Covid 19. No que toca ao último fato, a região sofreu um grande esvaziamento em decorrência do trabalho remoto, o que desvalorizou os bens de uso exclusivamente comercial. Não obstante, tem ocorrido uma ligeira melhora nos índices de ocupação, porém, sem retornar ao status anterior, e a atividade econômica para a compra de móveis encontra-se atualmente afetada com a Selic acima das médias históricas. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 323.812,67 (trezentos e vinte e três mil, oitocentos e doze reais e sessenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 34640, em nome de Yone Neves de Carvalho Gomes, casada pelo regime da total separação de bens com Luiz Cantuária Dias Medronho; constando ainda da referida matrícula: **(R-01) – Promessa de Venda:** Certificado que pela escritura de 25/05/95 lavrada nas notas do tabelião do 12º Ofício desta cidade no livro 2818 a fls. 141, a proprietária, Yone Neves de Carvalho Gomes assistida de seu marido Luiz Cantuária Dias Medronho, prometeu vender o imóvel objeto da matrícula em caráter irrevogável e irretratável, com imissão de posse, a João Augusto Pinheiro Gomes, casado pelo regime da comunhão de bens com Lucia Maria Aguiar de Souza Gomes; **(R-08) – Arrematação:** Certificado que de conformidade com a Carta de Arrematação, datada de 05 de outubro de 2010, do Juízo da 64ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, assinada pelo MM. Juiz do Trabalho, Dr. Marcelo José Duarte Raffaele, contendo o Auto de Leilão, datado de 29 de janeiro de 2010, extraída dos Autos da Ação de Execução, processo nº RT 0167400-92.2000.5.01.0064, proposta por Helder Silvio da Silva dos Santos contra Gepel Consultoria de Engenharia Ltda, foi o Direito e Ação do imóvel objeto da matrícula pertencente aos sócios da reclamada, João Augusto Pinheiro Gomes, e sua mulher Lucia Maria Aguiar de Souza Gomes, arrematado por Sérgio Leopoldo Perdigão Schuch, divorciado.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0154148-1): R\$ 57.578,46 (cinquenta e sete mil, quinhentos e setenta e oito reais e quarenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2403850-7): R\$ 1.788,18 (hum mil,

setecentos e oitenta e oito reais e dezoito centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial 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) 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 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 ao Leiloeiro 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% 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) 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 quatorze dias do mês de julho de 2026.- 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, Marcia Teixeira Amaral, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Luciana de Oliveira Leal Halbritter - Juíza de Direito.