



PODER JUDICIÁRIO

07ª Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ  
Erasmus Braga (Lâmina I), 115, D; sala 109 CEP: 20020-903 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: (21) 3133-2991 - e-mail: cap07jeciv@tjrj.jus.br

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) e INTERESSADO(A)S**

**A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO VALÉRIA PACHA BICHARA, JUÍZA TITULAR DO 7ª JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/RJ, FAZ SABER**, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que será realizado **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, ficando nomeado para tanto o **Leiloeiro Oficial IGOR DE MIRANDA CARVALHO**, matriculado na JUCERJA sob o nº: 242 e devidamente credenciado no TJ-RJ, no qual será levado a público por meio de pregão eletrônico de venda e arrematação, nos termos dos artigos 879 e seguintes do CPC, o bem abaixo descrito, no lapso temporal a seguir. **A partir do dia 27/02/2025 terá início a 1ª Hasta Pública, encerrando-se dia 06/03/2025 às 13:10 h (horário de Brasília), nesse lapso temporal serão aceitos lances a partir de 100% do valor da avaliação do bem. Caso não haja licitantes nesse período, o leilão prosseguirá ininterruptamente até o dia 13/03/2025 às 13:10h, onde serão captados lances a partir de 50% da avaliação do bem. As praças serão realizadas virtualmente no site [www.mirandacarvalholeiloes.com.br](http://www.mirandacarvalholeiloes.com.br)** . Os interessados em arrematar o bem devem se cadastrar previamente no portal [www.mirandacarvalholeiloes.com.br](http://www.mirandacarvalholeiloes.com.br) para estarem aptos a dar lances. Maiores informações podem ser obtidas no telefone 3003-0577 e no e-mail [contato@mirandacarvalholeiloes.com.br](mailto:contato@mirandacarvalholeiloes.com.br).

**Processo nº: 0862435-66.2023.8.19.0001**

**Exequente:** Mario Henrique Loureiro e Valéria Mendonca Ferreira Loureiro

**Executado:** Christóvão De Sá Viana e Flávio Luiz Do Carmo Viana

**Valor da execução:** R\$ 33.421,42, atualizado até dezembro de 2023

**Endereço do bem:** Avenida Presidente Vargas, nº: 446, sala 1.102, Centro, Rio de Janeiro/RJ

**Descrição do bem:** Conforme laudo de avaliação de id.: 132183589, trata-se de um IMÓVEL: localizado à Av. Presidente Vargas, 446, sala 1102, Centro, com 64 m<sup>2</sup>, caracterizado e dimensionado na matrícula 29139 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU nº 0.563.721-0. Em boas condições de manutenção, dividido em duas salas com banheiro, sem benfeitorias. PRÉDIO: Construído em 1949 em concreto armado e alvenaria de tijolos, o prédio é dividido em salas com fins comerciais, com 22 (vinte e dois) andares, 04 (quatro) elevadores para transitar entre eles, oferecendo sistema de segurança com câmeras externas e internas. A portaria funciona das 6 às 22horas (segunda a sábado), com pisos e paredes azulejados e um balcão em alvenaria. Não oferece garagem. REGIÃO: Localizado na parte Central da cidade do Rio de Janeiro, em rua asfaltada com circulação de transporte público (ônibus, VLT, táxi, metrô, trem), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto, mas sofrendo pelo esvaziamento de pessoas desde a pandemia causada pelo Coronavírus. Inscrição Municipal nº: 0563721-0. Matriculado sob o nº: 29.139 no 7º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ.

**ÔNUS/GRAVAMES:** Consta o seguinte registro na matrícula do imóvel: R-03 – PENHORA proveniente do processo nº: 0862435-66.2023.8.19.0001 em trâmite pela 7ª Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ. Consta débitos de IPTU no valor de R\$ 41.505,18, atualizado até dezembro de 2024; constam débitos de taxa de incêndio no valor de R\$ 627,90, atualizado até dezembro de 2024; constam débitos condominiais no valor de R\$ 54.004,33, atualizado até dezembro 2024 (informação enviada pela Bap Administração de Condomínios)

Avaliação do bem: R\$ 166.000,00 (cento e sessenta e seis mil reais)



PODER JUDICIÁRIO

07ª Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ  
Erasmus Braga (Lâmina I), 115, D; sala 109 CEP: 20020-903 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: (21) 3133-2991 - e-mail: cap07jeciv@tjrj.jus.br

**Lance mínimo aceito: R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais)**

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontram (ad corpus), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão, não podendo alegar posteriormente desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

**DÉBITOS:** A alienação será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência).

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto ao RGI competente pelo M.M. Juízo Comitente da hasta/leilão** através de expedição de mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante.

**PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão do Leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça/leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e transferência bancária para a conta do leiloeiro, assim como deverá pagar as taxas judiciárias até o limite máximo previsto. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial. Também será devida na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (parágrafo 3º, do art. 7º, da Resolução nº 236, do CNJ, sem prejuízo do ressarcimento das despesas realizadas, as quais deverão ser comprovadas nos autos.

**FERIADOS E DATAS COMEMORATIVAS:** No caso de as datas de encerramento do leilão serem datas comemorativas, como feriados municipais, estaduais ou federais, o leilão será encerrado no dia útil subsequente.

**FRAUDE A ARREMATAÇÃO:** Art. 358 do Código Penal: Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.



PODER JUDICIÁRIO

07ª Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ  
Erasmu Braga (Lâmina I), 115, D; sala 109 CEP: 20020-903 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: (21) 3133-2991 - e-mail: cap07jeciv@tjrj.jus.br

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital na internet supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas e modo de realização das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente Edital que será publicado e afixado no lugar de costume, na sede deste Fórum Cível, na forma da lei. **Rio de Janeiro, aos 11 de dezembro de 2024, Eu, VALÉRIA PACHA BICHARA, JUÍZA TITULAR DO 7º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/RJ mandei digitar e subscrevo.** \_\_\_\_\_ MMª. Juíza Titular do 7º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ.