PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO | COMARCA CENTRAL DA CAPITAL
28ª (VIGÉSIMA OITAVA) VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, 115, salas 326; 328 e 330-D, Centro, Rio de Janeiro/RJ.
CEP: 20020-903 - Telefone (21) 3133-2142 | E-mail: cap28vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício, ora em fase de Cumprimento de Sentença, movida por **Autor: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TAMPICO** em face de **Réu: ESPÓLIO DE CAIO MARIO MEIRA DE VASCONCELOS** (Representante Legal: Eleonora Meira de Vasconcelos Caldas), **processo nº 0228026-60.2016.8.19.0001**, na forma abaixo:

A Excelentíssima Senhora Doutora **MARCIA REGINA SALES CARDOSO DE OLIVEIRA**, MMª Juíza de Direito em exercício perante a 28ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, **ou quem a substituir**, no uso de suas atribuições legais e na forma da Lei (Art. 879, II, c/c Art. 882, §§ 1º e 2º, ambos do CPC, e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art.10, § único), FAZ SABER, a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente EDITAL, especialmente ao(s) devedor(es), seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores, credores do imóvel e eventuais interessados, que ficam intimados para ciência da alienação por meio dos advogados constituídos nos autos e/ou pelo próprio edital, na hipótese do parágrafo único, do Art. 889, do CPC/2015, que o referido Juízo levará à venda em público leilão, conduzido pelo **Leiloeiro Oficial Leandro Dias Brame – JUCERJA 130**, através do Portal de Leilões https://www.brameleiloes.com.br, o bem penhorado nos autos do supracitado processo, em condições que se segue:

DO PERIODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O **1º Leilão Eletrônico** será realizado no dia **03 DE DEZEMBRO DE 2026, às 14h30min (horário de encerramento)**, ocasião em que o bem será vendido por preço igual ou superior ao valor da avaliação, sendo certo que, conforme disposto no Art. 11 da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, o 1º leilão estará aberto para lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data designada para seu encerramento. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances no **2º Leilão Eletrônico**, ficando designado, desde já, o dia **10 DE DEZEMBRO DE 2026, às 14h30min, para o encerramento do 2º Leilão Eletrônico**, ocasião em que o bem será apregoado e vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação, conforme Art. 885 c/c Art. 891, § único, do CPC/2015. Obs.: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, independentemente de novo edital, ressaltando-se que, neste caso, as intimações realizadas para as datas originais permanecem válidas para as datas ulteriores em que efetivamente ocorrerá o leilão.

DOS LANCES À VISTA – Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores (Internet), através do Portal de Leilões https://www.brameleiloes.com.br. Para tanto, o interessado deverá se cadastrar, **previamente**, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, no referido Portal e solicitar sua habilitação para participar do pregão, oportunidade em que deverá apresentar a documentação exigida para habilitação. As ofertas serão automaticamente computadas de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **Sobrevindo novo lance nos 03 minutos finais, o cronômetro do pregão prorrogará o término em mais 3 minutos para que todos possam ter oportunidade de ofertar novos lanços**. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Com relação ao direito de preferência, será observado o disposto no Art. 843, §§ 1º e 2º, e Art. 892, §§ 2º e 3º, ambos do CPC. O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nesta ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida. **O detentor do direito, no momento da**

habilitação no Portal deverá se identificar como "sou parte envolvida no processo", anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **LEANDRO DIAS BRAME,** inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 130, com endereço na Travessa do Paço, 23, gr. 1212, CEP 20010-170, Centro, Rio de Janeiro/RJ, endereço eletrônico: contato@brameleiloes.com.br.

DO OBJETO: Imóvel de propriedade do réu/executado, conforme Termo de Penhora de fl. 338, tendo sido a executada intimada às fls. 366/369, designado pela **SALA 1306 DO EDIFÍCIO NA RUA MÉXICO, Nº 111, NA FREGUESIA DE SÃO JOSÉ, CENTRO, RIO DE JANEIRO/RJ,** e a fração de 0,567% do terreno que está devidamente caracterizado, dimensionado e registrado sob a matrícula 20754 - 2-AM do 07º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ. Inscrição Municipal 0.673.517-9 (IPTU), onde consta com 55m². Dispensa-se descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. De acordo com o laudo de avaliação indireta de fls. 434/435, a sala encontra-se fechada há mais de 10 anos. Informação prestada pelo porteiro José Bonifácio. DO PRÉDIO: Edifício Tampico, com 21 pavimentos, 8 unidades por andar. Portaria com acesso por escada, e sem equipamento ou rampa para acessibilidade PCD/outras limitações. Com piso em granito, paredes revestidas em mármore, com pequeno balcão em mármore, com 3 elevadores modernizados. Possui catracas de identificação. Ar-condicionado tipo Split. No local existem 2 lojas de rua, sendo a Loja A ocupada por Nicola Lancheria e Loja B pela Livraria Paulus. O edifício é voltado para a Rua México. Fachada de concreto. Sistema de câmeras na portaria e nos elevadores. Funcionamento no horário das 8h às 20h, de segunda a sexta-feira, e vigia, após às 20:00h. Encontra-se em bom estado de conservação. DO IMÓVEL: tipologia para sala, utilização escritório. O imóvel possui 55 metros quadrados de área edificada. Idade de 1956. O edifício localiza-se em importante ponto comercial, no coração do Centro, próximo ao Edifício Menezes Côrtes, Fórum TJRJ, Cinelândia, metrô (estação Carioca, estação do VLT, Justiça Federal, Teatro Municipal, Biblioteca Nacional, Museu Nacional de Belas Artes. **AVALIAÇÃO: R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).**

ÔNUS; GRAVAMES; RECURSOS E/OU PRECESSOS PENDENTES: De acordo com as certidões anexadas aos autos (Art. 255, XIX, do CNCGJ – Provimento 83/2022), o imóvel está registrado em nome do espólio executado, conforme COMPRA E VENDA registrada sob o código R-03 de sua matrícula, constando os seguintes registros/averbações: **R.4 e R.5/PENHORAS** por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, nos autos das Execuções Fiscais nºs I-0000001215/1996 e 028577-97.2008.8.19.0001, respectivamente, movidas pelo MRJ; **R.06 e 07/PENHORAS** por determinação do Juízo da 35ª Vara Cível desta cidade, nos autos dos processos nºs 0307577-36.2009.8.19.0001 (extinto) e 0228026-60.2016.8.19.0001 (objeto desse edital), respectivamente, movidos pelo Condomínio do Ed. Tampico.

DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU - R$ 92.997,90, mais acréscimos legais, referente aos exercícios de 2004 a 2009; 2011; 2015 a 2017 e 2022 a 2026 (em aberto); **FUNESBOM (taxa de incêndio) - R$ 914,43,** referente aos exercícios de 2021 a 2025; **CONDOMÍNIO – R$ 195.294,38**, conforme planilha datada de 20/10/2026.

CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO: 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 CTN.; sub-rogando-se o credor fiduciário, após o pagamento das dívidas *propter rem*, no eventual resíduo da venda; eventual hipoteca extingue-se pela arrematação, cf. art. 1.499, VI, do Código Civil. **O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro**.

DO PAGAMENTO – Feito o leilão, lavrar-se-á 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 as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Cientes de que eventual inadimplemento implicará a perda da quantia paga a título de caução, na forma autorizada pelos arts. 885 e 897 do CPC. Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no site do TJRJ (clicar na guia: "SERVIÇOS" > "DEPJUD") e comprovar imediatamente o seu pagamento nos autos do processo.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO (ART. 895 DO CPC): Nos termos do art. 22 da Res. nº 236 do CNJ, a fim de evitar qualquer tipo de intervenção humana, somente será aceita a oferta de lances/propostas diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), em substituição à previsão constante do art. 895 do CPC quanto à apresentação de propostas por escrito em casos de parcelamento. Os bens serão inicialmente apregoados pelo lance mínimo para pagamento à vista e só se permitirá o parcelamento na hipótese de bem imóvel, observando-se as disposições da Resolução nº 236 do CNJ, do artigo 895 do CPC, **desde que o licitante interessado em adquirir o bem no leilão judicial em prestações oferte sua proposta diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), com esta opção, atendendo às seguintes condições**: 1) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. 2) O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor; 3) Oferta de sinal de pelo menos 25 (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante, parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou por outro que venha a substituí-lo. 4) O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. 5) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 6) O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. 7) Aquele que desistir da arrematação, ressalvadas as hipóteses dos artigos 775 e 903, §5º, do Código de Processo Civil, ou não efetuar o depósito do saldo do valor ofertado, perderá o sinal dado em garantia, bem como a comissão paga ao leiloeiro e ficará proibido de licitar em leilões judiciais.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO: Não sendo efetuado(s) o(s) pagamento(s) devido(s) pelo arrematante no prazo estipulado, o Juízo será comunicado do fato e informando, também, dos lanços precedentes para que seus ofertantes possam exercer o direito de opção, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, ao arrematante remisso.

DA COMISSÃO – Na forma prevista no *caput* do artigo 7º da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, além da comissão sobre o valor da arrematação, fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único, do CPC), no percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.891/32), fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas empregadas para a realização da hasta pública, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro público fará jus à comissão prevista no caput, do artigo 7º, da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, conforme prevê seu parágrafo 3º**.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, na conta corrente do Sr. Leiloeiro, através de depósito bancário, ou mediante PIX, através da chave 05281915789 (CPF). A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.

DA VISITAÇÃO - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal,

aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Travessa do Paço, nº 23, Gr. 1212, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20010-170, telefone (21) 2533-2400 ou e-mail: contato@brameleiloes.com.br. Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão, através do painel de lances, suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital que será afixado no local de costume e publicado, através do site de leilões online: www.brameleiloes.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Cientes os interessados de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, aos **12/11/2026**. Eu, (Marcia Lima de Brito - Chefe de Serventia - Matr. 01/24570), o fiz digitar e subscrevo por autorização da MMº. Dr. **MARCIA REGINA SALES CARDOSO DE OLIVEIRA -** Juíza de Direito em exercício.