

37ª Vara Cível do Foro da Comarca de Rio de Janeiro/RJ

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Ione Fraga Vianna** (CPF 025.401.377-50) e **Espólio de Amaro Rangel Vianna** (CPF 153.963.987-87) através de seu inventariante **Alexandre Fraga Viana** (CPF 824.220.877-87), nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de sentença** requerida por **Condomínio do Edifício Eugenio Luiz**. Processo nº **0316050-30.2017.8.19.0001**.

O Dr. **Sandro Lucio Barbosa Pitassi**, Juiz de Direito da 37ª Vara Cível do Foro da Comarca de Rio de Janeiro/RJ, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **28/08/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **31/08/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **31/08/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **21/09/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCERJA sob nº 325, e será realizada por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já

autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constan débitos condominiais no valor de R\$55.532,25 atualizados até março/2022 conforme página 440. Constan débitos perante a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro no valor de R\$43.061,72 atualizados até junho/2026.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Imóvel sito à Rua Dois de Dezembro nº 131, apartamento 301, com a fração de 1/41 do terreno, com direito a uma vaga na garagem. FREGUESIA – Glória INSCRIÇÃO – FRE 468786 CL 6970. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES – O terreno mede já excluído o recuo, 21,24m de frente, 9,28m de fundos, 63,56m à direita em 3 segmentos de 46,02m,

mais 6,16m, mais 11,38m, 77,37m à esquerda em 3 segmentos de 46,30m mais 12,28m e mais 17,79m, confrontando nos fundos com o nº 20 do Largo do Machado e nº 163 da rua Bento Lisboa, o 1º de propriedade do Estado do Rio de Janeiro ou sucessores e o segundo de Maria Lisboa ou sucessores, à esquerda com o nº 135 de Joaquim da Silva Cardoso e nº 157 de Antonieta S. Mendonça e ainda com o nº 159 da rua Bento Lisboa, de Manoel Pires ou sucessores, os dois prédios antes citados também da rua Bento Lisboa e à direita com o nº 125, de M. Marcondes e outros e nº 123 de Joaquim Maria Antunes ou sucessores, ambos da rua Dois de Dezembro. Imóvel objeto da matrícula nº 50.409 do 9º ORI do Rio de Janeiro/RJ e com Inscrição Municipal sob nº 0468786-9.

De acordo com o laudo de avaliação página 596/597 trata-se de um apartamento residencial de 131,00m², sem varanda, com 3 quartos, sala de estar, sala de jantar, 01 banheiro suíte, 01 banheiro social, cozinha e área de serviço. O imóvel está situado à Rua Dois de Dezembro nº 131, apartamento nº 301, Flamengo, Rio de Janeiro/RJ.

Ônus da Matrícula – Consta no R.4 (07/02/2007) penhora em favor do Município do Rio de Janeiro, nos autos do processo sob nº 2005.120.040264-7 da 12ª Vara da Fazenda Pública. Consta no R.6 (30/08/2022) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (abril/2024) – R\$941.366,00 que atualizada até junho/2026 perfaz R\$1.045.050,97. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados, o inventariante e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Rio de Janeiro, 23 de junho de 2026.

Sandro Lucio Barbosa Pitassi
Juiz de Direito