

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 19ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, Salas 209, 211 e 213 B – CEP: 20020-903, Castelo – Rio de Janeiro/RJ.
tel. 3133-2273 e-mail: cap19vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 20(vinte) dias (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTREAL em face de DESENVOLVIMENTO, LOGÍSTICA E ASSESSORIA INTERNACIONAL LTDA - Processo nº 0066961-85.2018.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. RENATA GOMES CASANOVA DE OLIVEIRA E CASTRO - Juíza de Direito em exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **DESENVOLVIMENTO, LOGÍSTICA E ASSESSORIA INTERNACIONAL LTDA, CNPJ nº 68.760.701/0001-62 na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **10/07/2026** a partir das 13:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão Híbrido**, com término às 13:20 horas, presencial no Átrio do Fórum da Capital/RJ, à Av. Erasmo Braga 115 – 5º andar, Hall dos elevadores, Centro/RJ e eletrônico através da **Plataforma de Leilões On-line - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido a Av. Erasmo Braga, nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15/07/2025 – 2º Público Leilão Híbrido**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação – Art. 891, §Único, o imóvel sito a **Av. Presidente Vargas. Nº 509, SALA. 504 – Centro/RJ**, penhorado às fls. 147 (Termo da Penhora), descrito e avaliado às fls. 607, homologada avaliação às fls. 617, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Compareci ao local da diligência, no dia 25/03/2024, às 14:00h e, encontrando o local fechado, não tendo acesso ao interior da sala. Em virtude do Aviso nº 02/2016 do Juiz Coordenador da Central, com base na observação do local, e informações do porteiro, Sr. José Carlos, procedi à avaliação indireta, conforme laudo nos termos a seguir: **SALA COMERCIAL SITUADO NA AV. PRESIDENTE VARGAS, 509, SALA 504**, com as características e confrontações constantes da matrícula 23575 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº 0.947.253-1. O Edifício: Construção datada de 1968, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio com 16 andares, 3elevadores, sem garagem, portaria 24h, entrada da portaria com chão de granito bege e preto e paredes com vidro e laminado. Câmeras de segurança. Proximidade ao comércio e transporte. Área edificada 65m2, segundo guia do IPTU.O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta nas cópias constantes dos autos, certidão do RGI, Matrícula 23575 e Inscrição Municipal nº 0.947.253- 1. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis próximos ao local, e valor calculado para efeito de ITBI, método comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares e próximos. Assim considerando todos os fatos elencados, **ATRIBUO AO BEM ACIMA DESCRITO O VALOR DE R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 23.575, assim descrito: Sala nº 504 do edifício situ a Avenida Presidente Vargas, nº 509 e sua correspondente fração ideal de 1/75 do respectivo terreno, constando no ato **R.4 - COMPRA E VENDA** em favor de Desenvolvimento, Logística e Assessoria Internacional Ltda, com CNPJ nº. 68.760.701/0001; **R.5 – PENHORA EM 1º GRAU:** Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 2003.120.036322-4, proposta pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia da dívida de R\$ 2.714,02; **R.6 – PENHORA EM 2º GRAU:** Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 2005.120.037527-9, proposta pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia da dívida de R\$ 6.781,03; **R.7 – PENHORA em 3º GRAU:** Juízo da 49ª VC – Processo nº. 0481779-21.2011.8.19.0001, Ação proposta pelo Condomínio do Ed. Montreal, garantia da dívida de R\$ 49.244,16; **AV.8 INDISPONIBILIDADE:** Averbada que no Processo nº. 1052009520055210006 do Supremo Tribunal Federal – Fórum/Vara, Tribunal Superior do Trabalho-RN, Tribunal Regional do Trabalho da 21ª Região, fica determinada a indisponibilidade dos bens da devedor; **R.9 PENHORA EM 4º GRAU:** Oriunda da mencionada ação; **R.10 PENHORA EM 5º GRAU:** Oriunda da mencionada ação; **R.11 – PENHORA EM 6º GRAU:** 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 0306265-73.2019.8.19.0001, proposta pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia da dívida de R\$ 18.222,42.

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 0.947.253-1. Área edificada de 65m2.
– Conforme certidão de situação fiscal e enfiteutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2006, 2010 a 2025, no valor **total de R\$ 113.699,74**, mais os acréscimos legais.
- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 411501-0, encontra-se em débito nos exercícios de 2019 a 2024, no **total de R\$ 972,87**, mais os acréscimos legais.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade

anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

- **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.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); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrendimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- A venda será efetuada à vista. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 48 (horas). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.

- 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, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um 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. - Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: **www.gustavoleiloeiro.com.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 02 dias do mês de junho do ano de 2025. Eu, Solange dos Santos Garcia - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/ 124156, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Renata Gomes Casanova de Oliveira e Castro – Juíza de Direito.