

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 45ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115, SL 326 a 330B - CEP: 20020-903 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 3133-3681 e-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO e INTIMAÇÃO com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRUXELAS em face do ESPÓLIO DE RONALDO CABALLERO DOS SANTOS - Processo nº 0320392-50.2018.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR MÁRCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE RONALDO CABALLERO DOS SANTOS, na pessoa de seu representante legal Marcelo Tadeu Moreira Caballero dos Santos, HERDEIROS E/OU SUCESSORES, na forma do Art. 889 - Inciso I, e Único do CPC**, de que no dia **10/07/2025** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, através da Plataforma de **Leilões Online – www.gustavoleiloeiro.com.br**, e presencial no átrio do Fórum, à Av. Erasmo Braga 115 – 5º andar, hall dos elevadores - Palácio da Justiça, Castelo – RJ., pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15/07/2025**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação – art. 891 do CPC, o **APARTAMENTO 102, situado à Av. Bruxelas nº 128 – Bonsucesso/RJ**, penhorado às fls. 280 – Termo da Penhora, descrito e avaliado às fls. 295, homologada a avaliação às fl. 306/307, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Aos vinte e oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade, em cumprimento ao r. mandado em anexo, extraído do processo supra, eu, Oficial de Justiça Avaliadora signatária, dirigi-me à Av. Bruxelas nº 128/102, onde, observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel situado no endereço supra, levando em consideração os fatores que passo a elencar – **AVENIDA BRUXELAS Nº 128 – APARTAMENTO 102, BONSUCCESSO, RIO DE JANEIRO, RJ -** Inscrição Municipal: 0.288.620-8 Área construída: 60m² Idade: 1959 DA AVALIAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado no Bairro de Bonsucesso, Município do Rio de Janeiro, em rua composta por outras casas e pequenos prédios, conta com transporte público e nas proximidades existe comércio além de ser guarnecida pelos serviços básicos necessários como luz, água, telefonia, vias asfaltadas, etc, porém, relativamente próximo estão também algumas comunidades e das favelas do bairro de Bonsucesso, considerando a segurança pública na atualidade, a localização do imóvel é considerada desfavorável. Assim, considerando os valores praticados em imóveis semelhantes no mercado e o preço médio do m2, bem como o valor que serve de base para o cálculo do ITBI, a sua localização no centro de Bonsucesso, inserido em área residencial e comercial, área edificada, idade e estado geral de conservação do prédio, **AVALIO** o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno em **R\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais)**.

- Conforme certidão do 06º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 140.469, assim descrito: Apartamento 102 do edifício situado na AVENIDA BRUXELAS nº 128 e sua correspondente fração ideal de 485/10.000 do respectivo terreno. **PROPRIETARIO**: RONALDO CABALLERO DOS SANTOS, brasileiro, viúvo, residente nesta Cidade, constando no ato **R.3 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0288620-8. Área de 60 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2019, no valor de **R\$ 174,88**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 149513-4, em débito no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 541,83**, 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.

- **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 arrependimento. 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 novo lance (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- 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 apenas da lei. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo 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.

- A guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), será 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. 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.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCP), 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;

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC 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).

- 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. No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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.

- 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.

- Ficam pelo presente edital intimado(s) 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, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos 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.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume no fórum.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 02 dias do junho do ano de 2025. Eu, Fabio Michel Chamas - Matr. 01/23066 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Marcio Alexandre Pacheco da Silva – Juiz de Direito.