Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 48ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 SL 325C, 327C, 329C - CEP: 20020-903 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 3133-1934 e-mail: cap48vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ON-LINE, e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação Monitoria proposta por **ESPÓLIO DE THIAGO RAPHAEL PEREIRA DA FONSECA** em face de **MYHOST INTERNET LTDA E OUTROS - Processo nº 0356792-10.2011.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR MAURO NICOLAU JUNIOR – Juiz Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os executados **MYHOST INTERNET LTDA; GI SAT INTERNET LYDA; PAULO SANTOS MESSINA; PAULO CUNHA; LÚCIA SANTIAGO MESSINA; RAPHAEL DE MOURA CORREA; ALINE RIBEIRO DE ALMEIDA, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único do CPC**, de que no dia **21/07/2025** às 12:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da plataforma de **Leilões Online - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **24/07/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **85% do valor da avaliação - Art. 843, §2º do CPC**, que estará aberto na forma on-line, com término às 12:20 horas, o bem móvel penhorado às fls. 4370; descrito e avaliado às fls. 4553, como segue:

- **CERTIDÃO**: Certifico e dou fé que, no dia 04/03/2025, às 15h20, compareci à Rua Joaquim Murtinho, nº 772, onde fui atendida pelo inquilino do imóvel, Sr. Hugo Germano, que não franqueou minha entrada no apartamento S101. Sendo assim, avalei de forma indireta o referido bem. **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA O IMÓVEL**: Apartamento situado na **RUA JOAQUIM MURTINHO, Nº 772, APARTAMENTO S 101, SANTA TERESA**, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado, conforme cópia de certidão do cartório do 7º Ofício que acompanhou o mandado e que faz parte integrante deste auto. Situado na parte baixa do edifício, exposto ao sol da manhã e sem vaga de garagem. **O TERRENO**: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, como consta nas cópias xerox anexadas no referido mandado (Certidão do 7º RGI). **O EDIFÍCIO**: Prédio antigo em centro de terreno e sem área de lazer. **CONCLUSÃO**: Segundo o ocupante do apartamento, o imóvel se encontra em estado regular de conservação e é composto de sala, três quartos, cozinha, banheiro, área e dependências de serviço. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando. Assim, dimensões, área construída, padrão do logradouro, idade, **ATRIBUO ao bem acima descrito, o valor de R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 7º Ofício do Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 38161, assim descrito: Apartamento S-101 do Edifício na rua Joaquim Murtinho número 772, antigo 286, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 1/42 do respectivo terreno; constando no ato **R-02-PARTILHA**: 1) CARLA SANTOS MESSINA, solteira; 2) PAULO SANTOS MESSINA, casado com JANINE FERRARI MESSINA; 3) BRUNO CARVALHO MESSINA, casado com RENATA APARECIDA CORDEIRO SERRA; 4) PEDRO CARVALHO MESSINA, solteiro, na proporção de ¼ (um quarto) para cada um. RJ, 31/07/2013; **R-03 VENDA**: ¼ do imóvel feita por PAULO SANTOS MESSINA e sua mulher JANINE FERRARI MESSINA, em favor de RAPHAEL DE MOURA CORREA. RJ, 15/10/2014; **R.04 VENDA**: feita por CARLA SANTOS MESSINA, solteira; 2) PEDRO CARVALHO MESSINA, solteiro; 3) BRUNO CARVALHO MESSINA, casado com RENATA APARECIDA CORDEIRO SERRA e 4) RAPHAEL DE MOURA CORREA em favor de ALINE RIBEIRO DE ALMEIDA, brasileira, solteira. RJ, 22/01/2015; **R.05 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 347.631,12, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 22/01/2015; **AV.06 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL**: Emitida pela Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 347.631,12, tendo como devedora Aline Ribeiro de Almeida. Averbação feita nos termos do §6º do artigo 18 da Lei 10.931/2004. RJ, 22/01/2015; **R-07 – PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 05/02/2025;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0154307-3. **Área edificada de 103 m2**.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, não apresenta débitos de IPTU.

– Taxa de Incêndio, FUNESBOM inscrição nº 85561-9, não possui débito.

- Caso haja débito de condomínio, será informado no ato do pregão.

– 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 automóvel 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.

- **Fls. 4.370: Decisão** - Outrossim, a considerar o fato de que o executado **PAULO MESSINA** alienou o imóvel situado na Rua Joaquim Murtinho, nº 772, apto S-101, Santa Teresa, em 19/11/2013 para ALINE e RAPHAEL, ou seja, quando já em curso a presente execução, levando a insolvência do executado, e que, a despeito da intimação por edital dos adquirentes (fls. 4221) esses quedaram-se inertes, **RECONHEÇO A FRAUDE A EXECUÇÃO, TORNO INEFICAZ A ALIENAÇÃO FRAUDULENTA EM RELAÇÃO AO CREDOR EXEQUENTE para DEFERIR O PEDIDO DE PENHORA DO APARTAMENTO S-101 DO EDIFÍCIO LOCALIZADO NA RUA JOAQUIM MURTINHO, N. 772, SANTA TERESA**, inscrito no 7º Ofício de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 38161 conforme descrição contida no documento de fls. 3900 que doravante faz parte integrante da presente decisão, valendo esta como TERMO DE PENHORA nos autos, na forma do disposto no artigo 838 do CPC.

- **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 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 ou 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. 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, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º 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.

- 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. Com o pagamento integral e 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. 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).

- 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, subrogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, § único do CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor da dívida aqui mencionadas superem o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para análise da viabilidade do leilão e eventual alteração do preço mínimo.

- 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 intimados dos Leilões o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo 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.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 10 dias do mês de junho do ano de 2025. Eu, Simone Sleiman Razuck - Matr. 01/28499 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Mauro Nicolau Junior – Juiz de Direito.