

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 32ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 - 3º andar Sala 312, 314 e 316 – CEP: 20020-970, Castelo – Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 3133-2388 E-mail: cap32vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 15(dias) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos do Ação de Execução de Título Extrajudicial proposto pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ONZE DE JUNHO** em face de **JACO LUSTIK - Processo nº. 0025140-58.2005.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR. LEONARDO GRANDMASSON FERREIRA CHAVEZ - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possam, especialmente a **JACO LUSTIK, na forma do Art. 889, e Incisos do CPC**, de que no dia **31/07/2025** a partir das 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através do **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., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico – suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05/08/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - art. 891, §Único do CPC, o **DIREITO E AÇÃO** aos imóveis descritos e avaliado às fls. 419, homologada avaliação às fls. 441, como segue:

- **CERTIDÃO RETIFICADORA – RUA SANTANA 77- SOBRELOJAS 204 E 205, CENTRO/RJ.** Justificativa após sucessivas diligências ao imóvel a rua avaliação, fui informada pelo Sr. Estevão porteiro, que o referido se encontra fechado, sem ninguém no local. Porém diligenciando, o Sr. Estevão porteiro, entrou em contato com o Sr. Antônio Francisco bezerra, que apresentou-se como síndico do prédio e me informou que o condomínio tinha as chaves das referidas salas, porém no ato da abertura as chaves não abriram, razão pela qual, não pude proceder a referida avaliação de forma direta verificando a conservação e a divisão interna das referidas salas ato contínuo, diante do esclarecido acima, procedi a determinação do Exmo., Dr. Juiz coordenador da ccm, no qual, em tais casos, devemos proceder a **AVALIAÇÃO INDIRETA**, conforme aviso 02/2016 do Exmo. Sr. Dr. Juiz coordenador da ccm das varas cíveis, empresariais, registros públicos da comarca da capital. O referido imóvel, que trata-se de um apartamento transcrita sob a matrícula 351.071 do 9º ofício do registro de imóveis do estado do rio de janeiro, o imóvel possui inscrição municipal 0.568 917- 9, iptu, onde consta área construída de 45 metros quadrados, conforme fotocópias que acompanham o mandado em tela, o referido prédio é de construção datada de 1950, conforme consta na guia do iptu, contém sua entrada localizada na Rua do Santana 77, sendo um prédio de 22 andares mais a sobreloja o terraço e salão de festas, sendo quatro apartamentos por andar com uma entrada, de mármore, sendo um prédio antigo, sem garagem, quatro elevadores, sendo dois sociais e dois de serviço, em bom estado de conservação. A localização é valorizada e residencial desfrutando de ampla rede de transporte público, de serviços e comércio, além de todos os serviços públicos do Bairro, água, luz e telefonia. Face ao exposto, avalio as salas acima descritas, utilizando a média do valor do metro da região, inclusive o valor do metro quadrado no itbi em R\$ 309.375,00 (trezentos e nove mil e trezentos e setenta e cinco reais. **Equivalente a 68.267,4718, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 324.500,00 (Trezentos e vinte quatro mil e quinhentos reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº. 351.071, assim descrito: **Sobreloja 204** do prédio situado na Rua Santana nº 77, na freguesia de Santana, e correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIOS: COCIBRA ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A, com sede nesta cidade, constando no ato **AV.1 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Registrada em 02/06/1948 com o nº. 4441, à fl. 269 do livro 4-F, em favor de JACO LUSTIK, polonês casado pelo regime comum, comerciante, residente nesta cidade. RJ, 02/09/2010; **R.2 ARRESTO EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação; **Sobreloja 205 – Matriculado sob o nº. 351.072**, do prédio situado na Rua Santana nº 77, na freguesia de Santana, e correspondente fração ideal de 0,003 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIOS: COCIBRA ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A, com sede nesta cidade, constando no ato **AV.1 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Registrada em 02/06/1948 com o nº. 4441, à fl. 269 do livro 4-F, em favor de JACO LUSTIK, polonês

casado pelo regime comum, comerciante, residente nesta cidade. RJ, 02/09/2010; **R.2 ARRESTO EM 1º GRAU DOS DIREITOS A COMPRA DO IMÓVEL:** Oriunda da mencionada ação;

- Ambos inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.568917-9. Área de 45 m2.

- De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2002 a 2006; 2015; 2017; 2020 a 2025, no total de **R\$ 24.446,70**, mais os acréscimos legais;

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 269805-8, apresenta débitos no ano de 2019 a 2024 perfazendo **R\$ 648,70**.

- 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**, Cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e 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).

- 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, será extraída 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.

- 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. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro, que é de 5%, deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – TED ou PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas.

- Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido: 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRADO DE INSTRUMENTO DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRADO DE INSTRUMENTO DES. NANJI MAHFUZ - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido. 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.

- 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;

- 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) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido 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 nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 20 dias do mês de junho do ano de 2025. Eu, Sonilda da Silva Teixeira, Mat. 01/31480 – Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves – Juiz de Direito.