

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Regional da Barra da Tijuca  
Cartório da 06ª Vara Cível  
Av. Luiz Carlos Prestes s/nº - 2º andar – CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.  
Tel. 3385-8817 e-mail: btj06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ON LINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAR DE PRATA** em face do **GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCOPORAÇÕES S/A - Processo nº. 0016746-44.2010.8.19.0209**, passado na forma abaixo:

A DR. FLAVIO PIMENTEL DE LEMOS FILHO - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente **GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCOPORAÇÕES S/A - CNPJ nº. 01.535.160/0003-60, na forma do Art. 889 - Inciso I e § Único do CPC**, de que no dia **21/07/2025** às 13:00 horas, com término às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através do **Plataforma de Leilões Online - [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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, portal eletrônico: [suporte@gustavoleiloeiro.com](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), 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 **50% do valor da avaliação**, – Art. 890, §único do CPC, o imóvel penhorado às fls. 1241 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 998, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA IMÓVEL**: Situado na **RUA JORNALISTA HENRIQUE CORDEIRO, Nº 30 APARTAMENTO 805 - CONDOMÍNIO MAR DE PRATA- BARRA DA TIJUCA** DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento localizado no Condomínio Mar de Prata em área nobre da Barra da Tijuca, próximo à Avenida das Américas e a cerca de 1,5 km da praia, próximo ao BRT, metrô, shopping Città América e Downtown, supermercados, farmácias, restaurantes, bancos e comércio em geral. O apartamento tem cerca de 80m2, 2 quartos, sendo 1 suíte, banheiro social, sala com varanda, cozinha, área e dependência sem banheiro. Há armários embutidos na cozinha, banheiros e quartos. O apartamento necessita de pintura nas paredes e portas e modernização, mas apresenta um bom estado de conservação. Prédio com boa apresentação, bem conservado, com portaria 24 horas, piscina, churrasqueira, sauna, salão de festas e academia. CONCLUSÃO Considerando-se que pude fazer a avaliação do interior do imóvel, e tendo em vista a localização, área construída, padrão do logradouro, idade, qualidade externa do prédio, bem como o valor apurado em sites de mercado para imóveis no referido condomínio, **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO PELO VALOR DE R\$ 850.000,00 (OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**.

- Conforme certidão do 09º Ofício do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº 257.152, descrito como: Apartamento 805 do edifício MAR DE PRATA, a ser construído na Rua Jornalista Henrique Cordeiro com o nº 30, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a uma vaga na garagem situada indistintamente no 1º, 2º ou 3º subsolos, e a correspondente fração ideal de 0,4008 do terreno, designado pelo lote 01 da quadra III do PAL 39.697, registrado em nome de GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, com sede em Brasília – DF, CGC nº. 01.535.160/0003-60, constando no ato **Av.01 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: ... CUMPRE CERTIFICAR, que da certidão de situação fiscal Imobiliária expedida em 24 de Julho de 1996, pela Secretaria Municipal de Fazenda constam débitos relativos aos IPTU referentes aos exercícios de 1991, 1992 e 1993, inscritos na Dívida Ativa com os n.ºs 2/060.720/91, 2/056.847/92-3 e 2/155.088/93-4. RJ, 21/03/2001; **Av.02 RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: face a modificações havidas quanto a vinculação de vagas às unidades residenciais. Rio, 21/03/2001; **Av. 03 INDISPONIBILIDADE**: Pelo aviso nº. 052/2001 da Corregedoria Geral de Justiça, publicado no Diário Oficial de 28.02.2001, fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel, conforme decidido nos autos da ação civil pública nº. 2000.61.012554-5, movida pelo Ministério Público Federal em face do GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Processo nº. 102.306/2000 CJ – 12ª. Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo-SP). Rio, 21/03/2001; **AV.04 INDISPONIBILIDADE**: Pelo Aviso 096/2001 da E. Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário Oficial de 05.04.2001, fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel pelo prazo de 1 ano, conforme decisão nº. 026/2001 – TCU – Plenário em sessão de 31.01.2001, contida no Ofício nº 187/GS/SECEX/SP (N/REF, Processo nº 40788/2001 CJ). RJ, 11/04/2001; **AV-5 ADITAMENTO**: Pelo Aviso nº. 045/2002 publicado no Diário Oficial de 13/03/02, fica averbado o ADITAMENTO 4, para constar que a indisponibilidade inicia se a partir da efetivação da medida cautelar, ou seja, 11/05/2001. RJ, 05/04/2002; **R – 7 PENHORA em 1º GRAU**: Juízo da 16ª VC - Ação Indenizatória – Processo nº 2000.001.130255-0, movida por Luiz Fernando Tavares Maria e Outra, para garantia da dívida de R\$ 628.731,41. RJ, 13/05/2005; **R – 8 ARRESTO**: Juízo da 25ª Vara Cível - Processo nº 2000.001.147851-1, movida por Manuel André Capelo Rodrigues e Outra. RJ, 06/07/2006; **R – 9 PENHORA em 2º GRAU**: Juízo da 12ª VFP - Execução Fiscal nº 2007.001.131082-3, para garantia da dívida de R\$ 1.843,05. RJ, 14/05/2008; **AV – 10 ADITAMENTO**: Fica averbado o ADITAMENTO à averbação 3, para constar que foi mantida a Indisponibilidade do imóvel, determinada também pelo Aviso nº 70/2012 de 31/01/12, publicado no Diário Oficial de 07/02/12 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, decidida nos autos da Ação Civil Pública – Processo nº. 2000.61.00.012554-5, nos termos do ofício nº. 099/2011/GA12/L1.100/2011 de 26/10/11 da 12ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo – SP (N-REF. Processo nº. 2000.102306 CJ). RJ, 22/03/2012; **R-11 PENHORA em 3º GRAU**: Juízo da 06ª VC Barra da Tijuca – Processo nº 0016747-29.2010.8.19.0209, movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAR DE PRATA. RJ, 23/11/202; **R.12 PENHORA em 4º GRAU**: Oriunda da mencionada ação.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.008361-2. Área edificada de 77 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2003; 2005 a 2007 e 2025, perfazendo um total de **R\$ 46.691,18**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 2683962-1, apresenta débito nos exercícios de 2019 a 2021 e 2024, perfazendo o total de **R\$ 540,75**.

– 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](http://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 (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

O pagamento inicial (e imediato), do valor lançado, será à vista, 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 mesmo prazo acima, através de depósito bancário - 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. 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, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos.

- 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.

- 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.

- 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.

As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da C.G.J, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.

Fica(m) 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, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

- Para conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital, que será afixado no local de costume e nos autos acima.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 21 dias do mês junho do ano de 2025. Eu, Martha Rita de Cassia Echeverria Gorberio Caldas – Chefe da Serventia - Matr. 01/25923, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Flavio Pimentel De Lemos Filho – Juiz de Direito.