

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional do Méier
Cartório da 5ª Vara Cível
Rua Aristides Caire, 35 Sl. 402 – Meier – Rio de Janeiro
tel.: 21 3279-8136 e-mail: mei05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(cinco) dias (**Art. 879 - II; 881 - §1º e 882 - §2º e 3º do CPC, bem como da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTA HERADE em face de ESPÓLIO DE LUIZ RODOLFO DE CASTRO E OUTROS - Processo nº. 0004147-47.2008.8.19.0208 (2008.208.004663-3)**, passado na forma abaixo:

A DRA. CRISTINA GOMES CAMPOS DE SETA – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente aos **ESPÓLIOS DE LUIZ RODOLFO DE CASTRO E DALVA MARIA ARAUJO LIMA DE CASTRO na pessoa do seu Inventariante Luiz Antônio do Nascimento, na forma do Art. 889 - Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **06/11/2025** a partir das 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, a ser realizado através da Plataforma de **Leilões On-line – 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, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/11/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - §Único, Art. 891 do CPC, que estará aberto na forma on-line, o **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel penhorado às fls. 416(index 313) (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 464(index 359/360), como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: PRÉDIO: Construção em padrão antigo, no recuo da via pública, de ocupação comercial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria, pintada, com janelas e portas em madeira em madeira em sua fachada, com seu terreno completamente murado e gradeado em sua parte frontal. **IMÓVEL: CONSTITUÍDO DE SALA 604 DO Nº 28 DA RUA DIAS DA CRUZ - MÉIER - RJ**. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado na Prefeitura do Rio de Janeiro sob a matrícula inscrição municipal nº 39825/6, conforme dados constantes no espelho do IPTU apresentado. Ao diligenciar no endereço verifiquei que no prédio tem elevador e portaria. Não foi possível realizar a vistoria, tendo em vista que diligenciei no endereço e não encontrei qualquer ocupante no interior da sala, tendo sido informada pelo porteiro, Sr. José Rodrigo que a mesma **se encontra fechada**. Neste sentido, nesta data - 10:00hs, procedi a **AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL ACIMA EM R\$ 100.000,00 (cento mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 01º Ofício do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº 95.164, descrito como: IMÓVEL – Sala 604 do edifício situado na Rua Dias da Cruz nº 28, na Freguesia do Engenho Novo, e sua correspondente fração ideal de 0,6713% da totalidade, Proprietário – Manoel Antunes da Cunha, constando registrado no ato **AV-1 PROMESSA DE VENDA**: Em favor de Fernando Antônio Silva Mendes, desquitado, 2) Armando Lopes e sua mulher Zenaide Gomes de Mello Lopes; 3) Ernani Rocco de Paula Simões e sua mulher Wilma Corrêa de Paula Simões e 4) Dirce Pereira Quintella e seu marido Paulo Jorge Quintella, conforme escritura de 12/02/1965 e de 24/03/1965 do 7º Ofício, averbada em 06/05/1965. RJ, 24/08/2017; **AV-2 PROMESSA DE CESSÃO**: Em favor de Luiz Rodolpho de Castro e sua mulher Dalva Maria Araujo Lima de Castro, conforme escritura de 10/05/1966. RJ, 24/08/2017; **R-3 PENHORA DE DIREITO E AÇÃO**: Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 11919644. Área edificada de 20 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2006, 2007 e 2011 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 34.838,50**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 487722-1, apresenta débito nos exercícios de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 669,47**

– 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 responsabilidades 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- **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 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 (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- 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 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 do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, 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 15 (quinze) dias. 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, 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.

- Informo desde já que em caso de aquisição em leilão de forma parcelada, o pagamento das parcelas devem ser iniciadas imediatamente, independente de homologação judicial, sob pena de rejeição da proposta.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - 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, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. 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 é o recente projeto de RESOLUÇÃO DO CNJ acerca de leilões (artigo 882, § 1º, do CPC), que impõe em seu artigo 7º, § 3º que, "na hipótese de acordo ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão...". Também assim decide o nosso TJRJ: Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário Tribunal de Justiça Regional da Barra da Tijuca Cartório da 4ª Vara Cível Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3385-8807/8920, e-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br 110 RENATASM 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa 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) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. Nanci 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.

- O valor das despesas comprovadamente realizadas e adiantadas, após a prestação de contas aprovadas pelo Juízo do processo, será deduzido do arremate e reembolsado ao leiloeiro; caso não haja arrematação as referidas despesas serão ressarcidas pelo exequente em prol do leiloeiro (artigo 82, do CPC, c/c artigo 22, 'f', do Decreto nº 21.981/32);

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- 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, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 – Incisos do CPC.

- As certidões de que trata o Art. 254, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estão nos autos e serão lidas no ato do pregão.

- E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 24 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Raquel de Moura Frambach – Chefe da Serventia, mat. 01/22465, o fiz datilografar e subscrevo. (a) Dra. Cristina Gomes Campos De Seta – Juíza de Direito.