

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 01ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.
Tel.: 3385-8779 E-mail: btj01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo BANCO DO BRASIL S/A em face de COHIDRO – CONSULTORIA, ESTUDOS E PROJETOS LTDA E OUTROS - Processo nº. 0041505-36.2018.8.19.0001, passados na forma abaixo:

O DR. ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA - Juiz de Direito Titula da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **COHIDRO CONSULTORIA, ESTUDOS E PROJETOS LTDA, WELLINGTON COIMBRA LOU e LÚCIA HELENA FURTADO LOU**, na forma do Art. 889 - Inciso I e §único do CPC, de que no dia **11/12/2025** a partir das 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, 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, correio eletrônico – suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16/12/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 340 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 391, homologada às fls. 405, como segue:

- CERTIDÃO RETIFICADORA: retifico os seus termos da seguinte forma: Dirigi-me à **RUA MEDEIROS PÁSSAROS, 15, TIJUCA**, onde fui atendida por um funcionário da empresa de Engenharia. Percorri o imóvel e pude verificar estar em bom estado de conservação, sendo o imóvel de dois andares com alguns escritórios. No entanto, não consta do mandado o espelho de IPTU, não havendo maiores informações do imóvel, como metragem, idade, valor venal, etc. Em consulta ao site do ITBI, foi encontrado o valor de R\$ 1.1122,800,88. Não localizei imóveis vizinhos semelhantes. O imóvel está localizado na rua que dá acesso ao morro – Comunidade da Formiga de alta periculosidade. Sendo assim, diante do acima exposto, **AVALIO** o imóvel em **R\$ 950.000,00 (Novecentos e cinquenta mil reais)**. RJ, 14/03/2025.

- Conforme certidão expedida pelo 11º Ofício do RGI - matriculado sob o nº 83.263, assim descrito: Prédio situado na rua Medeiros Pássaro nº. 15, na freguesia do Engenho Velho, e respectivo terreno, constando no ato **R.3 COMPRA E VENDA**: Em favor de COHIDRO CONSULTORIA ESTUDOS E PROJETOS S/C LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC nº. 40.175.044/0001-77; **AV. 8 ANOTAÇÃO DE AÇÃO**: Em decorrência da mencionada ação, para garantia do valor de R\$ 4.480.483,73; R.9 PENHORA: Oriunda da mencionada Ação, valor da dívida = R\$ 8.184.181,19.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.333294-7. Área edificada de 200 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, não possui débito de IPTU.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2090494-2, não há débito.

- 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.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida 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. 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**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lanços 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 (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento 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 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. 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) 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.

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

- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrétilo, 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.

- 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 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, 30 dia do mês de outubro do ano de 2025. Eu, Bianca Orosco Bullaty - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18828, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Arthur Eduardo Magalhães Ferreira – Juiz de Direito.