

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 **15/12/2025** 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 **18/12/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação - Art. 843, §2º do CPC**, que estará aberto na forma on-line, com término às 12:20 horas, o bem imóvel penhorado às fls. 3.919; descrito e avaliado às fls. 4.314/4.315 e fl.4.689, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA – Justificativa: Compareci, em 1º/10/2024, às 11h30, na **RUA DA PASSAGEM 75**, ocasião em que não pude acessar o imóvel em razão de não haver sido recebido pelo morador, conforme informação prestada pelo Sr. Victor Hugo Costa (porteiro). **IMÓVEL - APARTAMENTO Nº 806, COM DIREITO A UMA VAGA**, e sua correspondente fração de 0,023775 do terreno, com 95 m², datado de 2020, situado na Rua Dona Mariana 75, na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 66.544, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 3.401.489-4. **PRÉDIO** - Trata-se de prédio residencial distribuído em dois blocos, com três andares destinados a garagem e nove andares com apartamentos. O condomínio conta com salão de festas, piscina, academia, sauna, sala de tv e quadra. Há monitoramento por câmeras, e o serviço de portaria funciona 24h. **REGIÃO** - Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, inclusive metrô, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado relativamente próximo à Praia de Botafogo e ao comércio em geral. **CONCLUSÃO** - Ante as considerações expendidas e por método comparativo, avalio o imóvel em **R\$ 1.480.000,00** (um milhão quatrocentos e oitenta mil reais). Fls. 4689: INFORMAÇÃO: Informo que, primeiramente, o Oficial de Justiça Thiago Campos da Silveira, matrícula 01/34.936, encontra-se em gozo de férias, assim o mandado foi distribuído para mim, sendo mesmo minha área de atribuição. Informo, outrossim, que o imóvel a ser avaliado localiza-se na **RUA DA PASSAGEM, 75, APTO. 806, BLOCO B, BOTAFOGO, Rio de Janeiro**, sendo a menção a outro endereço no laudo de avaliação feito pelo Oficial Thiago Silveira mero erro material. Não tendo mais nada a informar, me coloco à disposição deste juízo para executar o que for cabível. Rio de Janeiro, 19/05/2025.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 56910, assim descrito: Apartamento 806 do Bloco B, com dependências na cobertura do edifício a ser construído na Rua da Passagem nº. 75, com direito a 02 (duas) vagas de garagem, localizadas indistintamente nos 1º, 2º e 3º pavimento garagem, e frações ideais de 0,010241, correspondente ao apartamento e de 0,001216, à cada uma das vagas de garagem, do respectivo terreno, na freguesia da Lagoa, constando no ato **AV-4 – DIREITOS ASSEGURADOS**: Consta do memorial de incorporação referido na AV-1, que: Aos proprietários, atuais e que no futuro o for, das unidade do 8º pavimento do Bloco A de números 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808, com dependências na cobertura, e do Bloco B, apartamentos de números 801, 802, 803, 804, 805 e 806, com dependências na cobertura, fica assegurado o direito de ampliar suas unidades sobre as áreas de terraço abertos e telhados, bem que lhe são imediatamente superiores, assim como os apartamentos 901 do Bloco A e 901 do Bloco B, terão o direito de utilizar telhado, imediatamente superior, bem como fica assegurado a todos o direito de uso, gozo e fruição, em caráter perpétuo, das áreas da laje e telhados que são imediatamente superiores, inclusive aquelas decorrentes das antes referidas obras de ampliação.... Tratando-se de direito de uso, ainda que em caráter perpétuo, de qualquer forma ou em qualquer tempo, os acréscimos ou ampliações porventura construídas não poderão constituir unidade autônomo independente, ficando essas benfeitorias incorporadas ao mencionado apartamento. Tais direitos deverão constar de todas as escrituras de venda das unidades do edifício. RJ, 14/10/2003; **AV-9 CONSTRUÇÃO**: habite-se concedido em 09/05/2005. RJ, 25/01/2006; **R-13 COMPRA E VENDA**: Em favor de PAULO SANTOS MESSINA e sua mulher LÚCIA SANGIACOMO MESSINA. RJ, 19/03/2009; **R-18 ADJUDICAÇÃO DE DIREITOS**: Carta de Adjudicação da 12ª Vara de Família, desta cidade, expedida em 09/12/2015, proferida nos autos do Processo nº. 0104234-45.2011.8.19.0001. TRANSMITENTE: Ex-casal Paulo Santos Messina e Lucia Sangiacomo Messina. Adquirente: Lúcia Sangiacomo, brasileira, divorciada, médica, portadora da cédula de identidade nº. 05971064-0 e CPF nº. 972.605.767-15, residente e domiciliada nesta cidade. RJ, 23/03/2017; **R-22 – PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.699.871,72. RJ, 05/02/2025;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3068211-6. **Área edificada de 146 m2**.

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

– Taxa de Incêndio, FUNESBOM inscrição nº 3342794-9, não possui débito.

- Não há débito de condomínio.

- 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.

- **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, 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, através de depósito bancário 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. 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. Na Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de imissão na posse 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, sub-rogam-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.

- 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, ao 1º dia do mês de dezembro 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.