

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 46ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga 115, Salas 209, 211 e 213 B – CEP: 20020-903, Castelo – Rio de Janeiro/RJ.

tel. 3133-2273 e-mail: cap19vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO 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 de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TRÊS MOSQUETEIROS em face do ESPÓLIO DE ANNITA COHE ROSEMBERG E OUTROS - Processo nº 087795-02.2022.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. ANA PAULA PONTES CARDOSO - Juíza de Direito titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE ANITTA COHN ROSEMBERG, na pessoa de sua administradora Ketrin Denise Cohn Freitas; ESPÓLIO DE MIRIAM ALVIRA COHN FREITAS, ESPÓLIO DE RUDOLF COHN e ALFREDO EGON COHN, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **15/12/2025** às 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões - 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., telefone 21 2220-0863, correio eletrônico **suporte@gustavoleiloeiro.com**, 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**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação – Art. 891, §único, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel sito à **Rua Professor Ortiz Monteiro nº 276, Bloco C, apto. 104 (Duplex) – Laranjeiras/RJ**, penhorado ID 173094132 (Termo da Penhora), descrito e avaliado indiretamente ID 181210960, RATIFICADO ID 2111120391, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Ao(s) 19 dias do mês de março do ano de 2025, às 08:00, em cumprimento do Mandado anexo, AVALIEI o(s) BEM (ns) penhorados, conforme segue: Mandado 17056 - EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 46ª VARA CÍVEL PROCESSO: 0877095-02.2022.8.19.0001 - REQUERENTE: Condomínio do Edifício três Mosqueteiros RÉU: Espólio de Miriam Alvira Cohn: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - IMÓVEL**: Situado na **RUA PROFESSOR ORTIZ MONTEIRO, 276 – BLOCO C, APARTAMENTO 104 – LARANJEIRAS**, Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 485090 e na inscrição municipal de nº 0.702.382-3 (IPTU), conforme photocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. **PRÉDIO**: Com portaria 24h, antiga, imóvel com 80m². Com 5 andares e 08 apartamentos por andar. Fiz a Avaliação Indireta, em razão de não encontrar o morador nas diligências realizadas. Obtive informações com o porteiro, Antônio Edson. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 1.030.000,00** (Um milhão e trinta mil reais). Rio de Janeiro, 19/03/2025. Claudia Evangelista de Sousa Oficial de Justiça - Mat. 01/24898. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 485090, assim descrito: Apartamento 104 (DUPLEX) do Bloco C, situado na Rua Professor Ortiz Monteiro nº. 276, com numeração 431 suplementar pela Rua Belisário Távora, na freguesia de Jacarepaguá, correspondente fração ideal de 16/2896 do respetivo terreno, constando no ato **AV-1 HABITE-SE**: Concedido em 22.02.1963; **AV-3 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: em favor de Rudolf Cohn, casado; Alfredo Egon Cohn; Annita Cohn Rosemberg e Miriam Alvira Cohn; **R.5 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 0.702.382-3. Área edificada de 80 m2.

- Conforme certidão de situação fiscal e enfitéutica, apresenta débito de IPTU no de 2017 a 2025, **total de R\$ 24.274,53**.

- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 329833-8, débito de 2020 a 2024, total de R\$ 712,58.

- Débito do condomínio (ação), no valor de R\$ 152.577,91.

- 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, comportamentos 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 novo lance (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- A venda será efetuada à vista. 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 pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, 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 05 (dias). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

- Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões, 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. 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: Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluir 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. (AC 0042513-66.2009.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. CARLOS 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. (0038376-75.2008.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. NANCI MAHFUZ – j. 04/08/2009 – 12ª CC

- 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 consonte 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, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral, a 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC 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).

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

- Ficam 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, suprido assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I 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, 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, aos 28 dias do mês de novembro do ano de 2025. Eu, Gisele Fernandes Magalhaes Albuquerque - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/ 24507, o fiz datilografar e subscrevo.
(ass.) Dra. Ana Paula Pontes Cardoso – Juíza de Direito.