



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 30/06/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 32ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 - 3º andar Sala 312, 314 e 316 – CEP: 20020-970, Castelo – Rio de Janeiro/RJ.

Tel. 3133-2388 E-mail: cap32vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 15 (dias) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos do Ação de Execução de Título Extrajudicial proposto pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ONZE DE JUNHO** em face de **JACO LUSTIK - Processo nº. 0025140-58.2005.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. FLÁVIA DE AZEVEDO FARIA REZENDE CHAGAS - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possam, especialmente a **JACO LUSTIK, na forma do Art. 889, e Incisos do CPC**, de que no dia **27/07/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através do **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., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico – suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - art. 891, §Único do CPC, o **DIREITO E AÇÃO** aos imóveis descritos e avaliado às fls. 419, homologada avaliação às fls. 441, como segue:

- **CERTIDÃO RETIFICADORA – RUA SANTANA 77 - SOBRELÓJAS 204 E 205, CENTRO/RJ.**

Justificativa após sucessivas diligências ao imóvel a rua avaliação, fui informada pelo Sr. Estevão porteiro, que o referido se encontra fechado, sem ninguém no local. Porém diligenciando, o Sr. Estevão porteiro, entrou em contato com o Sr. Antônio Francisco bezerra, que apresentou-se como síndico do prédio e me informou que o condomínio tinha as chaves das referidas salas, porém no ato da abertura as chaves não abriram, razão pela qual, não pude proceder a referida avaliação de forma direta verificando a conservação e a divisão interna das referidas salas ato contínuo, diante do esclarecido acima, procedi a determinação do Exmo., Dr. Juiz coordenador da ccm, no qual, em tais casos, devemos proceder a **AVALIAÇÃO INDIRETA**, conforme aviso 02/2016 do Exmo. Sr. Dr. Juiz coordenador da ccm das varas cíveis, empresariais, registros públicos da comarca da capital. O referido imóvel, que trata-se de um apartamento transcrita sob a matrícula 351.071 do 9º ofício do registro de imóveis do estado do rio de janeiro, o imóvel possui inscrição municipal 0.568 917- 9, iptu, onde consta área construída de **45 metros quadrados**, conforme fotocópias que acompanham o mandado em tela, o referido prédio é de construção datada de 1950, conforme consta na guia do iptu, contém sua entrada localizada na Rua do Santana 77, sendo um prédio de 22 andares mais a sobreloja o terraço e salão de festas, sendo quatro apartamentos por andar com uma entrada, de mármore, sendo um prédio antigo, sem garagem, quatro elevadores, sendo dois sociais e dois de serviço, em bom estado de conservação. A localização é valorizada e residencial desfrutando de ampla rede de transporte público, de serviços e comércio, além de todos os serviços públicos do Bairro, água, luz e telefonia. Face ao exposto, avalio as salas acima descritas, utilizando a média do valor do metro da região, inclusive o valor do metro quadrado no itbi em R\$ 309.375,00 (trezentos e nove mil e trezentos e setenta e cinco reais. **Equivalente a 68.267,4718, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 324.500,00 (Trezentos e vinte quatro mil e quinhentos reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº. 351.071, assim descrito: **Sobreloja 204** do prédio situado na Rua Santana nº 77, na freguesia de Santana, e correspondente fração ideal de 0,002 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIOS: COCIBRA ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A, com sede nesta cidade, constando no ato **AV.1 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Registrada em 02/06/1948 com o nº. 4441, à fl. 269 do livro 4-F, em



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

favor de JACO LUSTIK, polonês casado pelo regime comum, comerciante, residente nesta cidade. RJ, 02/09/2010; **R.2 ARRESTO EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação; **Sobreloja 205 – Matriculado sob o nº. 351.072**, do prédio situado na Rua Santana nº 77, na freguesia de Santana, e correspondente fração ideal de 0,003 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIOS: COCIBRA ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A, com sede nesta cidade, constando no ato **AV.1 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Registrada em 02/06/1948 com o nº. 4441, à fl. 269 do livro 4-F, em favor de JACO LUSTIK, polonês casado pelo regime comum, comerciante, residente nesta cidade. RJ, 02/09/2010; **R.2 ARRESTO EM 1º GRAU DOS DIREITOS A COMPRA DO IMÓVEL**: Oriunda da mencionada ação;

- Ambos inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.568917-9. **Área de 45 m2.**

- De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2002 a 2006; 2015; 2017; 2020 a 2026, no total de **R\$ 24.775,64**, mais os acréscimos legais;

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 269805-8, apresenta débitos no ano de 2021 a 2025 perfazendo **R\$ 588,67**.

- 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) 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).

- 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.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário, será extraída 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.

- Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro, que é de 5%, deverá, no caso de



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será 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 prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – TED 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. 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro 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 por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas.

- 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: 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRADO DE INSTRUMENTO 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) - AGRADO DE INSTRUMENTO DES. NANJI 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. 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.

- 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;

- Ficam 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, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– 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 nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 08 dias do mês de junho do ano de 2026. Eu, Sonilda da Silva Teixeira, Mat. 01/31480 – Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Flávia de Azevedo Faria Rezende Chagas – Juíza de Direito.