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. 3385-8700 e-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ON LINE, 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 Despejo c/c Cobrança proposta por LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA SANTOS E IRIS GRAULT VIANNA DE LIMA em face de ANDRÉ LUIZ SACHETT E OUTROS - Processo nº. 0020471-02.2014.8.19.0209, passado na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que tiverem conhecimento, especialmente a **ANDRÉ LUIZ SACHETT; ESPÓLIO DE ACHYLLES COUTINHO, na pessoa de sua herdeira e MARÍLIA CALONIO COUTINHO, forma do Art. 889, Inciso I e §Único c/c Art. 270 e 272 todos do CPC**, de que no dia **06/06/2025**, às 13:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através do **Portal 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 **11/06/2025**, 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 á fls. 137 e 147 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 260, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - IMÓVEL** situado na **RUA ENGENHEIRO ADEL, 61, APTO 201 – TIJUCA - FREGUESIA DO ENGENHO VELHO**, Rio de Janeiro, Devidamente dimensionado e caracterizado no 11º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 120.119, inscrição municipal de nº 3.071.287-1 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado. **PRÉDIO**: de ocupação residencial com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, gradeado, fachada em cerâmica, composto de 03 pavimentos, com 01 apartamento por andar, garagem no térreo, hall social modesto, com piso em pedra decorativa com detalhes em granito e paredes de alvenaria com revestimento em mármore e cerâmica e pedra decorativa, os corredores de circulação com piso em pedra decorativa e paredes em alvenaria com pintura acrílica, escadas de acesso com piso em granito e mármore, paredes em alvenaria com pintura acrílica, com corrimões, não possui elevador. O prédio encontra-se em bom estado de conservação. **Apartamento 201**: de frente **OBSERVAÇÃO**: compareci ao local no dia 17/09/2019 às 09:50 horas, sendo atendido pela ocupante Sr. Eric Santana, que não permitiu acesso ao imóvel já que não tinha autorização do proprietário do imóvel. **REGIÃO**: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio em geral, serviços de transportes como taxi, ônibus e estação do metrô Afonso Pena **METODOLOGIA AVALIATÓRIA**: Essa avaliação foi feita de forma indireta, sem o acesso ao imóvel, conforme o disposto no Art. 357 da CMCV e Aviso 02/2016 da CCMVC, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região e informações do ITBI da prefeitura da cidade do Rio de Janeiro. Avalio Indiretamente o imóvel acima descrito, em **R\$ 670.000,00 (Seiscentos e setenta mil Reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 11º Ofício Geral de Imóveis/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 120119, assim descrito: Apartamento nº 201 do prédio situado na Rua Engenheiro Adel, nº 61, com a fração ideal de 1/3 do terreno, foreiro à Mitra Arquiepiscopal do Rio de Janeiro, na Freguesia do Engenho Velho, constando no ato **AV.01 HABITE-SE**: Foi concedido em 21.12.96, conforme consta da Averbação feita à margem do Título anterior (Lº 2D/8, fls. 209, matrícula nº 14.048) sob o nº AV.04. RJ, 30/08/2005; **AV.04 COMPRA E VENDA**: Em favor de ACHYLLES COUTINHO, brasileiro, aposentado, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARILIA CALONIO COUTINHO, residentes nesta cidade. RJ, 18/08/2006; **R.07 PENHORA**: Oriunda da própria ação. RJ, 08.11.2018.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3071287-1. Área edificada = 148 m2.

- Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, o imóvel apresenta débitos nos exercícios de 2015; 2016; 2018 a 2025, perfazendo um total de R\$ 30.104,30, mais os acréscimos legais.

– Taxa de incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3344957-0, possui débitos nos exercícios de 2019 a 2024, perfazendo um total de R\$ 1.283,52.

- Caso haja débito de condomínio, será informado no momento do pregão.

– 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.

- 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 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).

- 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 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.

- 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 25% (vinte cinco por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (04ª Vara Cível – Regional da Barra da Tijuca) junto ao Banco do Brasil, 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.

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

- 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, anticrético, 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 cheque 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, ao 28 dias do mês de abril do ano de 2025. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri – Juíza de Direito.