

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 43ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, Salas 319, 321 e 323 B – CEP: 20020-903, Castelo – Rio de Janeiro/RJ.
tel. 3133-2991 e-mail: cap43vciv@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 de Procedimento Comum – Dano Material proposta por FRANCISCO LISBOA SERPA em face de GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Processo nº 0169111-14.1999.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR. CARLOS SÉRGIO DOS SANTOS SARAIVA - Juiz de Direito titula da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ nº 01.535.160/0001-60 na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **07/07/2025** às 12:00 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, com término às 12:20 horas, ou no dia **10/07/2025**, 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 imóvel penhorado às fls. 638 (Termo da Penhora), descrito e avaliado indiretamente às fls. 981, homologada avaliação às fls. 1.080; Embargos declaração fl. 1089.concordância do autos fls. 1082, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA DO IMÓVEL: APARTAMENTO 202 DO EDIFÍCIO MAR DE PRATA SITUADO À RUA JORNALISTA HENRIQUE CORDEIRO, 30, COM DIREITO A 01 VAGA DE GARAGEM SITUADA INDISTINTAMENTE NO 1º, 2º OU 3º SUBSOLO, NA FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ. O imóvel encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no RGI sob a matrícula número 253.905 e com inscrição no IPTU sob o nº 3.008.298-6 IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO O imóvel possui, sala, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, banheiro social, 2 quartos, sendo 1 suíte, varanda. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. IDADE: 2003 AREA EDIFICADA 84m2 POSIÇÃO: FRENTE DO PRÉDIO; O prédio possui 2 elevadores que atende ao respectivo bloco, academia, salão de festas, piscina, sauna, parquinho, quadra poliesportiva, academia. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais). **Fls. 1089/1091 – anuência entre as partes, pelo novo valor da avaliação = R\$ 1.407.477,96 (Um milhão quatrocentos e sete mil, quatrocentos e setenta e sete reais, noventa e seis centavos).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 253.905, assim descrito: Apartamento 202 do edifício “MAR DE PRATA”, a ser construído na Rua Henrique Cordeiro com o número 30, com direito a 01 vaga de garagem situada indistintamente no 1º, 2º ou 3º subsolo, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, e a correspondente fração ideal de 0,4522 do terreno, designado por lote 01 da quadra 111 do PAL 39.967, constando no ato **AV.03 – MEDIDA CAUTELAR**: Por Determinação do MM Juízo da 4ª Vara Cível, contida no mandado de 26.09.2000 prenotado em 04.10.2000 com o nº 801.426, às fls.103v do livro 1-EG, fica averbada a existência da ação que move ANISABEL MARIA SANTOS PAIXÃO AMARAL em face do GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. Processo nº 2000.001.116152-7; **AV.13 AÇÃO DE EXECUÇÃO**: Fica averbada a existência da AÇÃO DE EXECUÇÃO movida pelo GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A em face de ANISABEL MARIA SANTOS PAIXÃO, tendo sido atribuído o valor da causa de R\$144.000,58. RJ, 10/12/2007; **R-14 – PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 2ª Vara Cível da Barra da Tijuca/ RJ - DIREITO REAL, sobre o imóvel para garantia da dívida no valor de R\$147.012,41, cedida nos autos da ação movida por GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A em face de ANISABEL MARIA SANTOS PAIXÃO e outro (Processo nº 0011775-21.2007.8.19.0209); **15 – PENHORA EM 2º GRAU**: Juízo da 5ª Vara Cível da Barra da Tijuca – Ação movida GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A em face de CARLOS ARTUR DE ARAÚJO GÓES – Processo nº. 0039419-16.2019.8.19.0209 - Para garantia da dívida de R\$ 281.213,76; **R-17 PENHORA EM 3º GRAU**: Oriunda da mencionada ação; **R-19 PENHORA EM 4º GRAU**: Juízo da 12ª Vara Da Fazenda Pública/RJ - Execução Fiscal – Movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO – Processo nº. 0290803-13.2018.8.19.0001- para garantia da dívida de R\$ 16.776,53; **R-22 PENHORA EM 5º GRAU**: Juízo da 2ª Vara Cível da Regional da Barra Da Tijuca/RJ – Ação movida pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAR DE PRATA – Processo nº. 0031017-09.2020.8.19.0209 - Para garantia da dívida de R\$ 37.950,78;

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 3.008.298-6. Área edificada de 84m2.

– Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2003 a 2009, 2011 a 2017, 2024 e 2025, no valor **total de R\$ 85.324,8**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 2683955-5, encontra-se em débito nos exercícios de 2019 a 2021, no **total de R\$ 486,67**, mais os acréscimos legais.

– 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**, 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. 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 48 (horas). 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.

- 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, 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.

- 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).

- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam 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, suprimido 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 03 dias do mês de junho do ano de 2025. Eu, Gisele Fernandes Magalhaes Albuquerque - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/ 24507, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Carlos Sérgio dos Santos Saraiva – Juiz de Direito.