

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 20(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 **CONDOMINIO DO EDIFÍCIO CENTRO RIACHUELO** em face de **JAKOB WILCZEK E OUTROS - Processo nº. 0094559-85.2019.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR. LEONARDO GRANDMASSON FERREIRA CHAVEZ - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possam, especialmente a **JAKOB WILCZEK e s/m RAJA WILCZEK; ROMANO HENRIQUE MILLER e s/m ZOFIA MILLER; BENIAMIN HIRSON e s/m ROSA HIRSON; IGNACY ROSENKRANZ e s/m TAMARA ROSENKRANZ; BERTHA WEISSMANN e s/m CHILL WEISSMAN; KENYA GRACIA BEZERRA DE MELLO, na qualidade de 3ª interessada, na forma do Art. 889, e Incisos do CPC**, de que no dia **31/07/2025** a partir das 12:00 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 **05/08/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - art. 891, §Único do CPC, o imóvel penhorado às fls. 389 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 544, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa: a ocupante do imóvel, Sra. Kenya Garcia, não autorizou a entrada no imóvel. **OBJETO DA AVALIAÇÃO: APARTAMENTO 505**, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 91633 do 2º Ofício do Registro de Imóveis. Com inscrição no IPTU sob o nº 0.242.213-7. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: SITUADO NA RUA RIACHUELO, 119, CENTRO, RIO DE JANEIRO** em prédio, cuja fachada é de argamassa, com esquadrias de madeira e algumas de alumínio, de utilização residencial, construído em 1966, no alinhamento da via pública. O edifício é servido por três elevadores. A porta que dá acesso ao prédio é de ferro. Tem porteiros 24 horas e circuito interno de TV. O imóvel possui 41 metros quadrados de área edificada e ocupa a posição de frente para a rua. Está localizado em rua asfaltada, próximo do comércio, restaurantes e dos meios de transportes públicos. **VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 199.250,00 (Cento e noventa e nove mil, duzentos e cinquenta reais). RJ, 13/07/2023. Equivalente a 45.985,3677, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 218.500,00 (Duzentos e dezoito mil e quinhentos reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº. 91.633, assim descrito: Apartamento 505 do edifício em construção situado na Rua Riachuelo nº 119 e sua correspondente fração ideal de 2/444 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIOS: 1) JAKOB WILCZEK, e sua mulher Raja Wilczek, os no CPF sob o nº 004.927.527-04; 2) ROMANO HENRIQUE MILLER e sua mulher Zofia Miller; 3) BENIAMIN HIRSON e sua mulher Rosa Hirson, inscritos no CPF sob o nº 002.551.577-12; 4) IGNACY ROSENKRANZ, e sua mulher Tamara Rosenkranz, e, 5) BERTHA WEISSMANN, e seu marido CHIL WEISSMANN, todos residentes nesta cidade (na proporção de 65% para os 3 primeiros, em condomínio; 10% para os quartos; e, os restantes 25% para os quintos). RJ, 16/12/2004; **AV.1 PROMESSA DE VENDA DE 78,334% DA FRAÇÃO DE 2/444 DO TERRENO**: Os 1ºs, 2ºs, 4ºs e 5ºs proprietários na matrícula, prometeram vender 78,334% da fração de 2/444 do terreno a Benjamin Hirson, brasileiro, casado, conforme registro feito no livro 4-AG, sob o nº. de ordem 14.828, fl. 49, em 05.06.1962 e servindo de título a escritura do 12º Ofício de Notas desta cidade, livro 820, fl. 41 de 31.12.1957. RJ, 16/12/2004; **R-2-91.633- PENHORA**: Pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública as Comarca Da Capital-RJ, extraídos dos autos da Execução Fiscal nº 2002.120.047004-0, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de JAKPB WILCZEK E OUTROS. Valor R\$1.156,80. RJ, 16/12/2004; **R-3-91633 – PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 27/05/2001;

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 242.213-7. Área de 41 m2.

- De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, não apresenta débitos de IPTU.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 127273-1, apresenta débitos no ano de 2019 a 2024 perfazendo **R\$ 326,89**.
- Fls. 644/677, **planilha** com valor da execução, em 28/02/2025, total de **R\$ 252.353,05**;
- 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 arrendimento. 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 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) - AGRAVO 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) - AGRAVO 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;

- 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.

- 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.

- 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 20 dias do mês de junho do ano de 2025. Eu, Sonilda da Silva Teixeira, Mat. 01/31480 – Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves – Juiz de Direito.