

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 Cobrança De Cotas De Condomínio proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DELTA em face de CINEMUNDI DISTRIBUIDORA E PRODUTORA DE FILMES LTDA - Processo nº 0170760-42.2021.8.19.0001, 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 **CINEMUNDI DISTRIBUIDORA E PRODUTORA DE FILMES LTDA, CNPJ nº 33.610.502/0001-93, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **28/07/2025** às 13:00 horas, com término às 13:20 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 **31/07/2025**, 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 sito **ÁLVARO ALVIM Nº 21, 18º PAVIMENTO – Centro/RJ**, penhorado às fls. 339 (Termo da Penhora), descrito e avaliado indiretamente às fls. 350, homologada avaliação às fls. 365, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Visita realizada em 27/11/2024, às 12h 45, franqueada pelo Sr. Claudio Valansi, sócio da parte Cinemundi, que ocupa o imóvel. Informações sobre o edifício prestadas pelo funcionário, Sr. Francisco Carvalho, porteiro do edifício. **BEM IMÓVEL: 18º pavimento do Edifício na Álvaro Alvim, nº 21, na Freguesia de São José** e a correspondente fração ideal de 0,044 do terreno, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 23827-2-BB, do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. **DO PRÉDIO:** Edifício com 22 pavimentos, uma unidade por andar (com exceção do 10º e do 11º, que têm 10 salas), possui 3elevadores reformados, 3 catracas eletrônicas. Fachada externa reformada revestida de placas de pedras, cor gelo. Portaria com piso e parede em mármore, cor salmão, com painel indicativo dos ocupantes. Portão principal de ferro. Balcão espelhado. Com elevador para acessibilidade de pessoas com necessidades especiais. Possui sistema de câmeras. Encontra-se em bom estado de conservação. **DO IMÓVEL:** Com inscrição no IPTU sob o nº 0.565.456-1, com tipologia oficial para uso comercial. O imóvel possui 300 metros quadrados de área edificada. Idade de 1947. Encontra-se dividido em cômodos por Dry Wall, possui 3 banheiros com louça e paredes brancas (em 2 deles as paredes são partilhadas), uma pequena copa, com bancada em madeira e pia em aço inox, parede partilhada. Piso em madeira, carpete e cerâmica branca. Janelas em esquadria de alumínio. Encontra-se em bom estado de conservação, embora passe por reforma em alguns espaços. Com frente voltada para a Rua Álvaro Alvim, que propicia vista lateral para a orla. Localiza-se em importante ponto comercial do Centro, próximo ao metrô, VLT, Justiça Federal, Quartel General da PM, Câmara Municipal, Teatro Municipal, Biblioteca Nacional, Cinelândia. **AVALIO O BEM IMÓVEL, DIRETAMENTE, NOS TERMOS DA MATRÍCULA Nº 23827-2-BB DO 7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS EM R\$ 800.000,00 (OITOCENTOS MIL REAIS)**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 07º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 23827-2-BB, assim descrito: 18º pavimento do Edifício na Álvaro Alvim nº 21, na freguesia de São José, e a correspondente fração de 0,044 do terreno, constando no ato, **R-01. COMPRA E VENDA:** em favor de CINEMUNDI DISTRIBUIDORA E PRODUTORA DE FIMES S.A, com sede nesta cidade, CGC nº 33.610.502/0001-93. RJ, 06/11/1984; R.4 PENHORA: Oriunda da mencionada ação. RJ, 28/05/2024.

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 0565456-1. Área edificada de 300m2.

– Conforme certidão de situação fiscal e enfiteútica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2009, 2021, 2023 a 2025, no valor **total de R\$ 72.692,54**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 2630777-7, encontra-se em débito nos exercícios de 2021 a 2024, no **total de R\$ 4.557,15**, 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 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 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.

- 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 remissão tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido: Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remissão 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. (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 remissão 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 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 remissão 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 13 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.) Dra. Ana Paula Pontes Cardoso – Juíza de Direito.