

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca da Capital  
Cartório da 20ª Vara Cível  
Av. Erasmo Braga 115, Salas 201, 203 e 205 C – Centro – Rio de Janeiro/RJ.  
Tel. 3133-2376 e-mail: cap20vciv@tjrj.jus.br

**EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único)**, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GÉNOVA** em face dos **ESPÓLIOS DE LUIZ FILINTO BASTO E MARIA IZABEL COELHO BASTO** - **Processo nº. 0084411-95.2005.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR. JOSIMAR DE MIRANDA ANDRADE - Juiz de Direito, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIOS DE LUIZ FILINTO BASTO e MARIA IZABEL COELHO BASTO, na pessoa do seu herdeiro André Ferracini Basto, herdeiros e/ou sucessores; CARVALHO HOSKEN S.A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, na qualidade de 3º interessado, na forma do Art. 889, Inciso I, V e §Único do CPC**, de que no dia **21/08/2025** às 12:00 horas, com término às 12:20 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., tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/08/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §Único do CPC**, que estará aberto na forma online, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado às fls. 741 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 872, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Ao(s) dia(s) 11 do mês de abril do ano de 2025, às 10:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: Imóvel residencial situado na **RUA ALFREDO CESCHIATTI, 100, BLOCO 02 - APARTAMENTO 601, BARRA DA TIJUCA, RJ**. Trata-se de um condomínio residencial com toda estrutura para lazer e segurança, o imóvel de 73 m², com aproximadamente 25(vinte cinco) anos, posição frente, com direito a 1 vaga de garagem. Tendo em vista a informação do Porteiro, Sr. Ronaldo que o imóvel **se encontra alugado**, procedi a AVALIAÇÃO do referido imóvel na modalidade de **AVALIAÇÃO INDIRETA**. Dessa forma avaliei o imóvel acima mencionado pelo valor de **R\$ 750.000,00** (Setecentos e cinquenta mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé Observação: RJ, 11/04/2025.

- Conforme certidão do 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 229.898, assim descrito: Apartamento nº 601 do Bloco 02 – EDIFÍCIO PORTOFINO do empreendimento RESIDENCIAL GENOVA, a ser construído com o nº. 100 Pela Rua E, com direito ao uso indistinto de 1 vaga de garagem situada no subsolo, na Freguesia de Jacarepaguá, e a correspondente fração ideal de 0,003575 do respectivo terreno. Proprietária: Carvalho Hosken S.A Engenharia e Construções com sede nesta cidade, CNPJ nº. 33.342.023/0001-33 **AV.3 CONSTRUÇÃO**: Tendo sido concedido o habite-se em 28.12.1999. RJ, 11/01/2000; **AV.5 RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO**: através do decreto nº. N-19540, pelo qual a Rua Alfredo Ceschiatti (Escultor), foi antes conhecida como Rua E do PAL nº. 39024. RJ, 26/09/2001; **R.7 PENHORA em 01º GRAU**: Juízo da 37ª VC – Processo nº. 0250984-16.2011.8.19.0001, para garantia da dívida de R\$ 255.914,65. RJ, 21/11/2022; **R.8 PENHORA em 2º GRAU**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 01/04/2024.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.059585-4. Área edificada de 73 m2.

- Conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel**, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2006 a 2016, 2017, 2019, 2020, 2023 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 55.867,94**

- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 3332784-2, onde apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 546,30**;

- **Débito da ação, no valor de R\$ 577.577,47.**

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), 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](http://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).

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, 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, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 do CPC.

- As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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, aos 08 dias do julho do ano de 2025. Eu, Flávio Plastina Cardoso – Chefe da Serventia, matrícula 01/22061 o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Josimar de Miranda Andrade – Juiz de Direito.