

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional do Méier
Cartório da 6ª Vara Cível
Rua Aristides Caire nº. 53 – Sala 401 – Méier - CEP: 22710-195 - Rio de Janeiro – RJ.
tel.: 21 3279-8140 e-mail: mei06vciv@trj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO 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 Procedimento Sumário – Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SHOPPING CENTER DO MÉIER em face dos ESPÓLIOS DE RUBEN SUAREZ E GENEROZA MORAES SUAREZ - Processo nº. 0008522-04.2002.8.19.0208**, passado na forma abaixo:

A DRA MARIA APARECIDA SILVEIRA DE ABREU – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente aos **ESPÓLIOS DE RUBEN SUAREZ E GENEROZA MORAES SUAREZ, por seus representantes legais MAURÍCIO SUAREZ e SIDNEI SUAREZ, na forma do Art. 889 - Inciso I do CPC**, de que no dia **03/11/2025** a partir das 12:00 horas, com término às 12:30 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, a ser realizado através da Plataforma 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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **06/11/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - §Único, Art. 891 do CPC, que estará aberto na forma on-line, os imóveis penhorados às fls. 1.422 (Termo de Penhora), descritos e avaliados às fls. 1.455 e 1.459, como segue:

1º IMÓVEL: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL: OBJETO DA AVALIAÇÃO: O imóvel constituído pela **CASA 50, SITUADA NA RUA ZACARIAS DA SILVA, 50 - BARRA DA TIJUCA - RIO DE JANEIRO** - cujas características, metragens e confrontações e metragens são as constantes da certidão de ônus reais inscrito na matrícula nº 2.706 e inscrição nº 1.344.418-7 (IPTU) CASA: Conforme informações da guia de IPTU que instrui o presente mandado, a referida casa possui área de 468 m2, frente, idade 1990. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 3.100.000,00 (TRÊS MILHÕES E CEM MIL REAIS)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº 2706, descrito como: Imóvel: Quadra P Lote 6 PAL nº 33.120, constando registrado no ato **R.4 PROMESSA DE VENDA**: Em favor de RUBEN SUAREZ, industrial e sua mulher GENEROZA MORAES SUAREZ, do lar, brasileiros, casados, pelo regime de comunhão de bens, identidades do IFP nºs 1.020.564 e 2.092.603, respectivamente, CPF nºs 071.895.327/49 e 592.703.307/53, residentes e domiciliados nesta cidade. RJ, 07/12/1982; **R.5 – COMPRA E VENDA**: Em favor do casal RUBEN SUARES e GENEROZA MORAES SUAREZ, antes qualificados. RJ, 31/05/1984; **AV.06 – RECONHECIMENTO DE LOUGRADOURO**: A “ Rua Zacarias da Silva, reconhecida pelo Decreto 3015 de 26.02.81. RJ, 27/12/1989; **AV.8 - CONSTRUÇÃO**: Tendo sido concedido o habite-se em 24.07.89. RJ, 10/01/1990; **R.17 – PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 15/12/2017;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 13444187. Área edificada de 468m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2025, perfazendo o total de **R\$ 3.271,60**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 2762667-0, onde não apresenta débito.

2º IMÓVEL: AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DE FORMA INDIRETA, na forma abaixo: Ao(s) 18 dia(s) do mês de outubro do ano de 2024, às 10:00, em cumprimento do mandado de avaliação compareci/comparecemos av. Olegário Maciel, nº 340, apartamento 304, onde, após preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) AVALIAÇÃO INDIRETA DO APARTAMENTO 304 SITUADO NA AV. OLEGÁRIO MACIEL, 340, BARRA DA TIJUCA**. Matrícula 143.270 9º ofício RGI. Inscrito no IPTU 0.004.710-0 Não foi possível vistoriar o imóvel para verificar o estado de conservação interna. O prédio está localizado numa rua com muito comércio no bairro Jardim Oceânico da Barra da Tijuca. Possui 39 metros quadrados localizado nos fundos. **AVALIO EM R\$400.000,00(QUATROCENTOS MIL REAIS)**

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº 143.270, descrito como: Imóvel: AVENIDA OLEGÁRIO MACIEL, nº 340, apartamento 304, com fração de 24/1500 do respectivo terreno – FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, constando registrado no ato **R.1 – COMPRA E VENDA**: Em favor do casal RUBEN SUARES, brasileiro, industrial, casado pela comunhão de bens com GENEROZA MORAES SUAREZ, CPF nº 071.895.327-49 e identidade IFP nº 1.020.564 residente e domiciliado nesta cidade. RJ, 30/05/1986; **R.04 – PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 15/12/2017;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 47100. Área edificada de 39m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel não apresenta débito de IPTU.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 15142-3, onde não apresenta débito.

– 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. 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**, 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 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 (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 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 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.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - 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, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. 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 é o recente projeto de RESOLUÇÃO DO CNJ acerca de leilões (artigo 882, § 1º, do CPC), que impõe em seu artigo 7º, § 3º que, "na hipótese de acordo ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão...". Também assim decide o nosso TJRJ: 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.: 3385-8807/8920, e-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br 110 RENATASM 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa 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 - 1ª Ementa 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, ressaltando 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.

- O valor das despesas comprovadamente realizadas e adiantadas, após a prestação de contas aprovadas pelo Juízo do processo, será deduzido do arremate e reembolsado ao leiloeiro; caso não haja arrematação as referidas despesas serão ressarcidas pelo exequente em prol do leiloeiro (artigo 82, do CPC, c/c artigo 22, 'f', do Decreto nº 21.981/32);

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Fica(m) o(s) condômino(s), 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 – Inciso I e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 254, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estão nos autos e serão lidas no ato do pregão.

– E para que chegue 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, aos 24 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Andrea Glória Senna Januzzi – Chefe da Serventia - Matr. 01/18093, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Maria Aparecida Silveira de Abreu – Juíza de Direito.