



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de nº **0850293-64.2022.8.19.0001**, proposta pelo **Itaú Unibanco S.A - CNPJ: 60.701.190/0001-04** (Advs: Luiz Rodrigues Wambier - OAB/RJ 181.232 e Mauri Marcelo Bevervanço Junior - OAB/RJ 219.091) em face de **High Light Viagens E Turismo LTDA - CNPJ: 00.888.895/0001-42 e Andras Fulop - CPF: 216.973.887-87** (Adv.: Debora Dias Soares Adba – OAB/RJ 131.636). Terceiros Interessados: Luciana Azevedo Da Cunha Fulop - CPF nº 742.065.757-20 (Adv.: Debora Dias Soares Adba – OAB/RJ 131.636) e Istvan Francisco Reinitzer.

Excelentíssimo Senhor Doutor **Mauro Nicolau Junior**, Juiz de Direito da 48ª Vara de Cível da Comarca da Capital/RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores do imóvel, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial www.leiloesja.com.br, os imóveis penhorados conforme avaliação indireta de ids: 97955277 e 95288822, em condições que se segue:

Do período e das datas de encerramento do leilão eletrônico – O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **25 de novembro de 2024, a partir das 12h00min, para o primeiro Leilão Eletrônico**, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **02 de dezembro de 2024, a partir das 12h00min, para o segundo Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do valor atribuído na avaliação, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil.

Da Condutora do Leilão – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Juliana Araújo, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 238 e devidamente credenciada perante o E. TJRJ.

Dos lances – Os lances para pagamento à vista serão ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “Auditório” do Portal www.leiloesja.com.br de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Descrição dos Imóveis:

1) Laudo de Avaliação Indireta id 97955277: Trata-se de apartamento nº 1008 situado na Praça Vereador Rocha Leão, nº 110, Copacabana, Rio de Janeiro-RJ, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 9034, Livro 2C/4, Fls. 07, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 0.195021-1. A penhora do imóvel foi prenotada no Lº 1EH-670729-245 em 05/06/2023, conforme informado na R.3/9034 da Certidão do R.G.I., por determinação do Juízo da 48ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ. **Caracterização Do Imóvel:** Apartamento 1008, na posição de fundos, com área edificada de 37 metros quadrados, situado na Praça Vereador Rocha Leão, nº 110, Copacabana, Rio de Janeiro-RJ - prédio cuja fachada é em pastilha, janelas em esquadria de alumínio. O prédio possui 10 andares, com 10 apartamentos por total. Primeiro andar é sobreloja, com entrada independente pela via pública. O condomínio possui lojas comerciais no alinhamento da via pública. Prédio construído em 1960, conforme guia do IPTU. Construído no alinhamento da via pública, posicionado em centro de terreno. O edifício é servido por 02 (dois) elevadores, social e serviço, com capacidade de 320 Kg, cada um, sem modernização. Portaria simples, com paredes em mármore e piso em marmorite, sem modernização. Porão de ferro. Possui circuito interno de TV. Possui interfone em todas as unidades. O edifício não possui garagem. **Da Região:** A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública mercados, colégios, farmácias e transporte público de fácil acesso. Assim, considerando-se a sua localização, área construída, idade e estado geral de conservação do condomínio, ATRIBUO ao bem

acima descrito e sua correspondente fração ideal de terreno, o valor de **R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**.

Ônus: Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9034. Consta na referida certidão de ônus reais: **R-3 – Penhora** oriunda deste processo. **R-4 – Penhora** de 50% nos autos do processo de nº 1108205-34.2022.8.26.0100. O imóvel de inscrição cadastral na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 0195021-1 possui aproximadamente R\$193,20 de débitos de **IPTU** – Certidão expedida no dia 19.09.2024 e possui aproximadamente R\$103,01 de débitos de **FUNESBOM**. Os exercícios de 2019 e 2020 encontra-se em dívida ativa – Certidão expedida no dia 19.09.2024. Segundo informações do **CONDOMÍNIO** até o dia 24.09.2024 a unidade encontra-se sem débitos em aberto.

2) Laudo de Avaliação Indireta id 95288822: Situado na Av. Almirante Barroso 63, sala 210. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 13504-2-AB e na inscrição municipal de nº 0995178-1 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. **Prédio:** Prédio comercial, com data de construção de 1971. O prédio tem garagem, mas as salas não são vinculadas às vagas na garagem, portanto as salas não são adquiridas com as vagas. O prédio tem 7 elevadores e portaria funcionando das 7:00h às 20:00h nos dias de semana e das 7:00h às 12:00h nos sábados. Possui circuito interno de câmeras. **Sala:** A área edificada da sala informada no carnê do IPTU é de 27 metros quadrados, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação interno, devido à modalidade de avaliação utilizada. **Da Região:** Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e toda rede de transporte público, próximo ao VLT e ao metrô. O imóvel acima descrito em **R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais)**.

Ônus – Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13504. Consta na referida certidão de ônus reais: **R-33 – Penhora** oriunda deste processo. **R-34 – Penhora** nos autos do processo de nº 1108205-34.2022.8.26.0100 em trâmite na 11ª Vara Cível da Comarca da São Paulo/SP. O imóvel de inscrição cadastral na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 0995178-1 possui aproximadamente R\$8.644,13 de débitos de **IPTU** – Certidão expedida no dia 19.09.2024 e não possui débitos de **FUNESBOM** – Certidão

expedida no dia 19.09.2024. Segundo informações da administradora do CONDOMÍNIO a unidade encontra-se com R\$13.655,71 de débitos em abertos até o dia 10.09.2024.

O valor de execução atualizado é de R\$ 678.811,00 (seiscentos e setenta e oito mil, oitocentos e onze reais). A venda se dará livre e desembaraçada com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, devendo ser observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC.

Arrematação: Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado (em até 24 horas), com a complementação no prazo de até 15 (quinze) dias. O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil e enviada para o e-mail da leiloeira, sem prejuízo da sua comprovação nos autos pelo arrematante. Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação judicial, o leiloeiro fará jus à comissão prevista acima. O credor que não adjudicar os bens constritos perante o juízo da execução antes da publicação do edital, só poderá adquiri-los em leilão judicial na condição de arrematante, com preferência na hipótese de igualar o maior lance, respondendo, porém, pelo pagamento da comissão da leiloeira, já que assume a condição de arrematante.

Parcelamento: Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito **nos autos** com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

à espécie, sendo certo que o pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. Será de responsabilidade do arrematante emitir mensalmente a guia de pagamento parcelado e fazer sua comprovação nos autos.

Condições Gerais: O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver a exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação Municipal, Estadual ou Federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei. Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. Não havendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, local e sítio independentemente de nova expedição de edital. O exercício do **direito de preferência** deverá ser requerido junto à Leiloeira, por endereço de correio eletrônico contato@leiloesja.com.br, em até 24 (vinte e quatro) horas após o leilão. Qualquer que seja a modalidade de leilão, nos termos do art. 903, CPC, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que embargos venham a ser julgados procedentes. As certidões previstas no art. 255, inciso XIX, da CNCJ/TJERJ - parte Judicial, encontram-se anexadas aos autos do processo judicial à disposição dos interessados, e fazem parte integrante do presente edital. **Dúvidas ou esclarecimentos** poderão ser prestadas diretamente nos autos ou no escritório da Leiloeira localizado na Avenida Treze de maio, nº 47, sala 606, Centro, Rio de Janeiro/RJ ou e-mail: contato@leiloesja.com.br. Caso haja qualquer omissão porventura existente neste edital, erro material e/ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do presente edital serão informados no auditório virtual não podendo o interessado alegar prejuízo ou desconhecimento dos mesmos. Importante ressaltar 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, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal.

Publicação do Edital: E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site da leiloeira www.leiloesja.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, nos termos do art. 887 § 2º do CPC. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, vinte e dois de outubro de dois mil e vinte e quatro,



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

eu, **Mauro Nicolau Junior**, Juiz de Direito da 48ª Vara de Cível da Comarca da Capital/RJ, o fiz digitar e subscrevo.